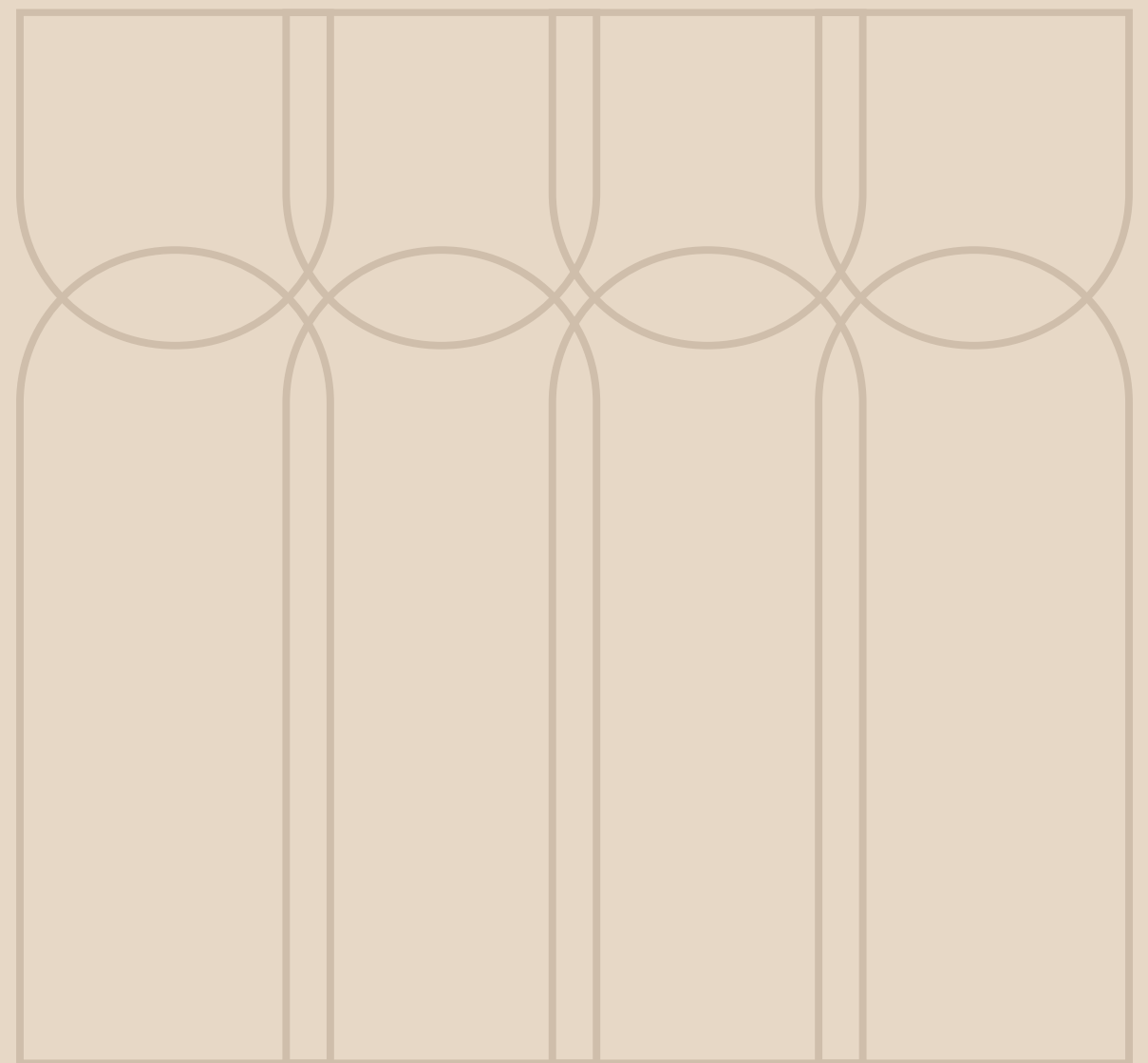




ENSJØ/TØYENTAKET

Ensjøveien 4E

Velkommen til
din nye bolig





Leilighetens sosiale sone består av en åpen stue- og kjøkkenløsning med store vindusflater.

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	BOLIGTYPE	TOMTEAREAL
Kr 13 990 000,-	Andelsleilighet	4520 m² (eiet)
OMKOSTNINGER	EIEFORM	
9 990,-	Borettslag	
TOTALPRIS	ANTALL SOVEROM	
13 999 990,-	3	
FELLESKOSTNADER	ETASJE	
5 522,- pr. mnd	4	
FELLESFORMUE	BYGGEÅR	
77 910,-	2023	
BRA-I/BRA TOTAL	ENERGIMERKING	
95/103 kvm	B - Grønn	

Din megler



Emir Resulbegovic
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no
+47 473 97 811



Sjelden mulighet - Stilsikker 4-R topp-og hjørneleilighet | Flott utsikt | Bred garasjeplass| Sol hele dagen (2 store balkonger)

Emir Resulbegovic v. Emera Eiendomsmegling ønsker velkommen til Ensjøveien 4E.

Dette er en eksklusiv toppleilighet med høy standard i materialvalg og god planløsning. Gjennom de store vindusflatene, fra fra 3 sider av bygget får du et vanvittig godt naturlig lysinnslipp. Balkongene sørger for at du har gode arealer å oppholde deg på, når solen skal nytes gjennom hele dagen.

Leiligheten må oppleves.

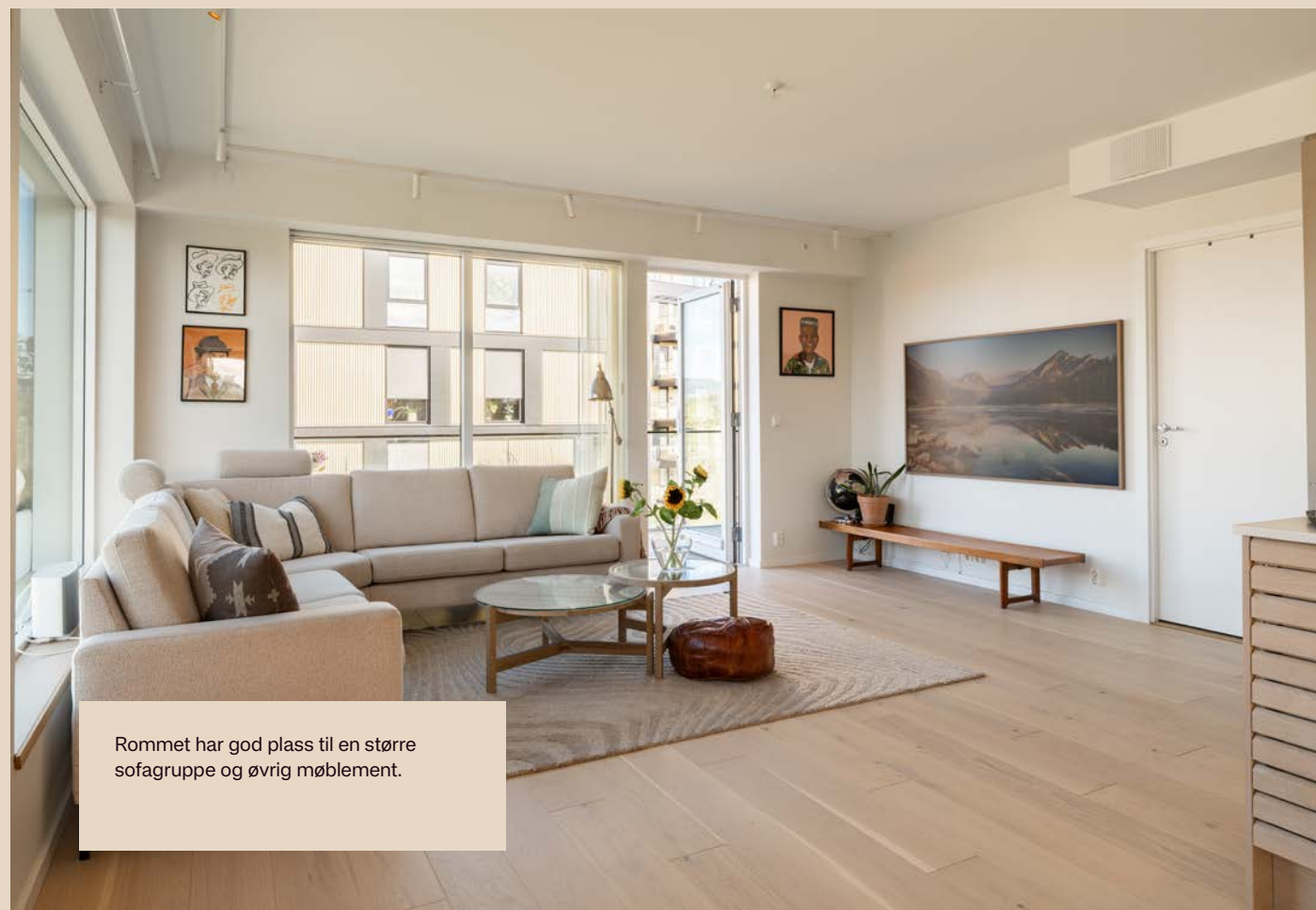
Fantastiske solforhold: To balkonger på samlet 26 kvm – én nordøstvendt og én hjørnebalkong sør- og vestvendt
Påkostet standard med kvalitetsbeviste material- og interiørvalg
Prestisjeprojekt og garanti til 2028
Utvidet og rålekkert kjøkken med Corian benkeplate og kvalitetshvitevarer
To fullverdige badrom
Takterrasser med utegym og herlig utsikt



Den åpne løsningen mellom stue og kjøkken skaper en sosial og romslig atmosfære.



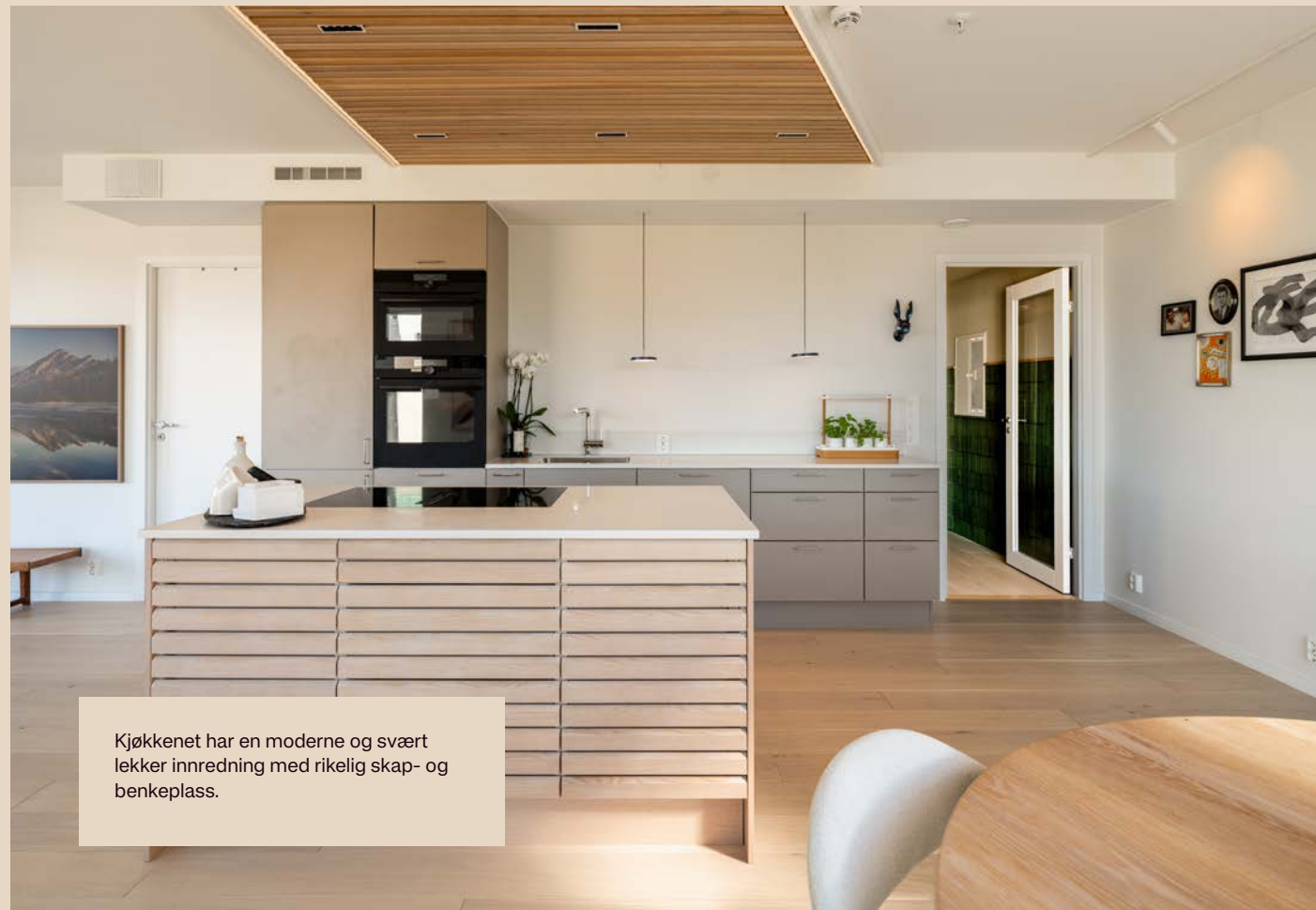
Stuen er lys og luftig, med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys.



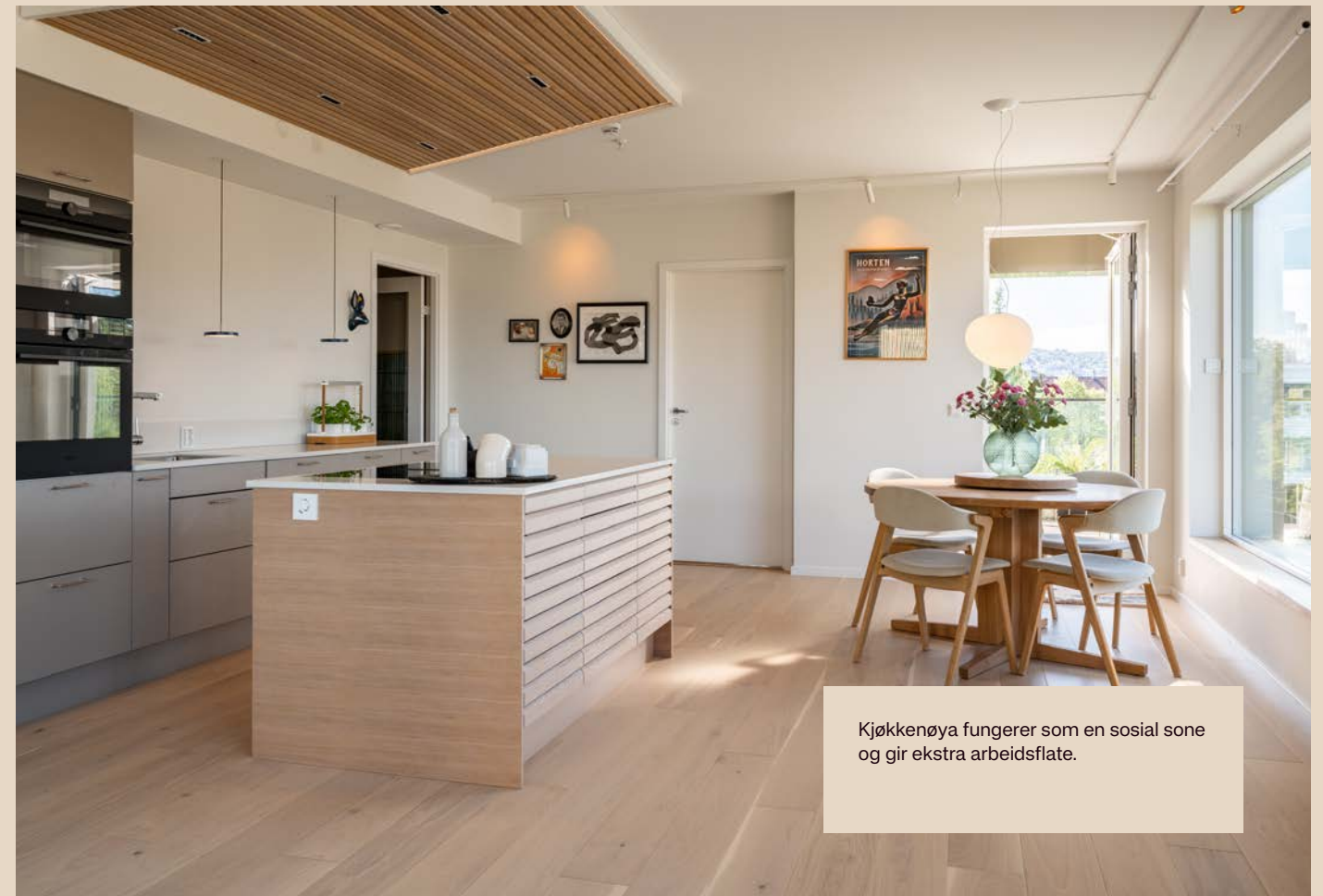
Rommet har god plass til en større sofagruppe og øvrig møblement.



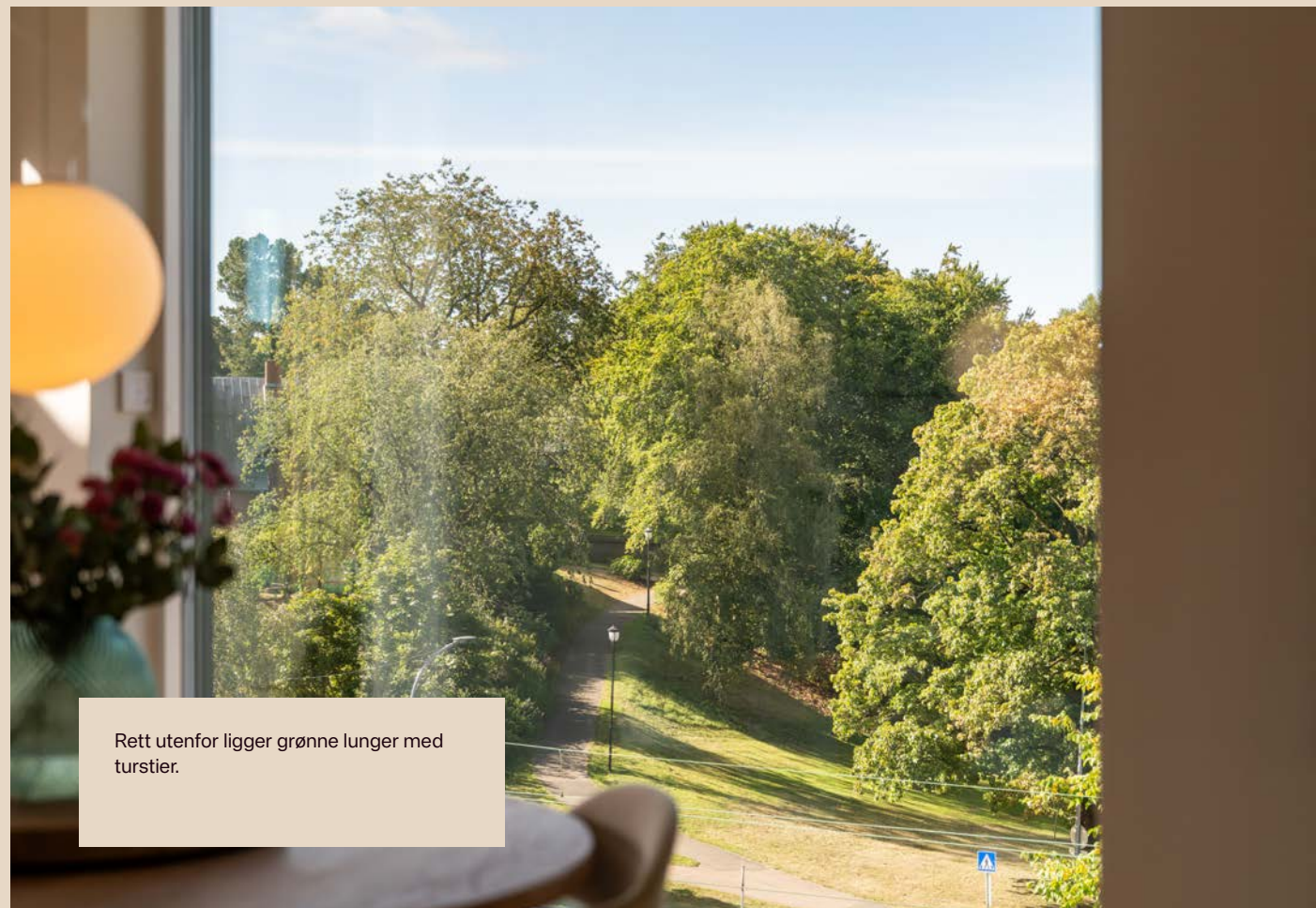
Hjørnebeliggenheten gir lysinnslipp fra flere kanter gjennom dagen.



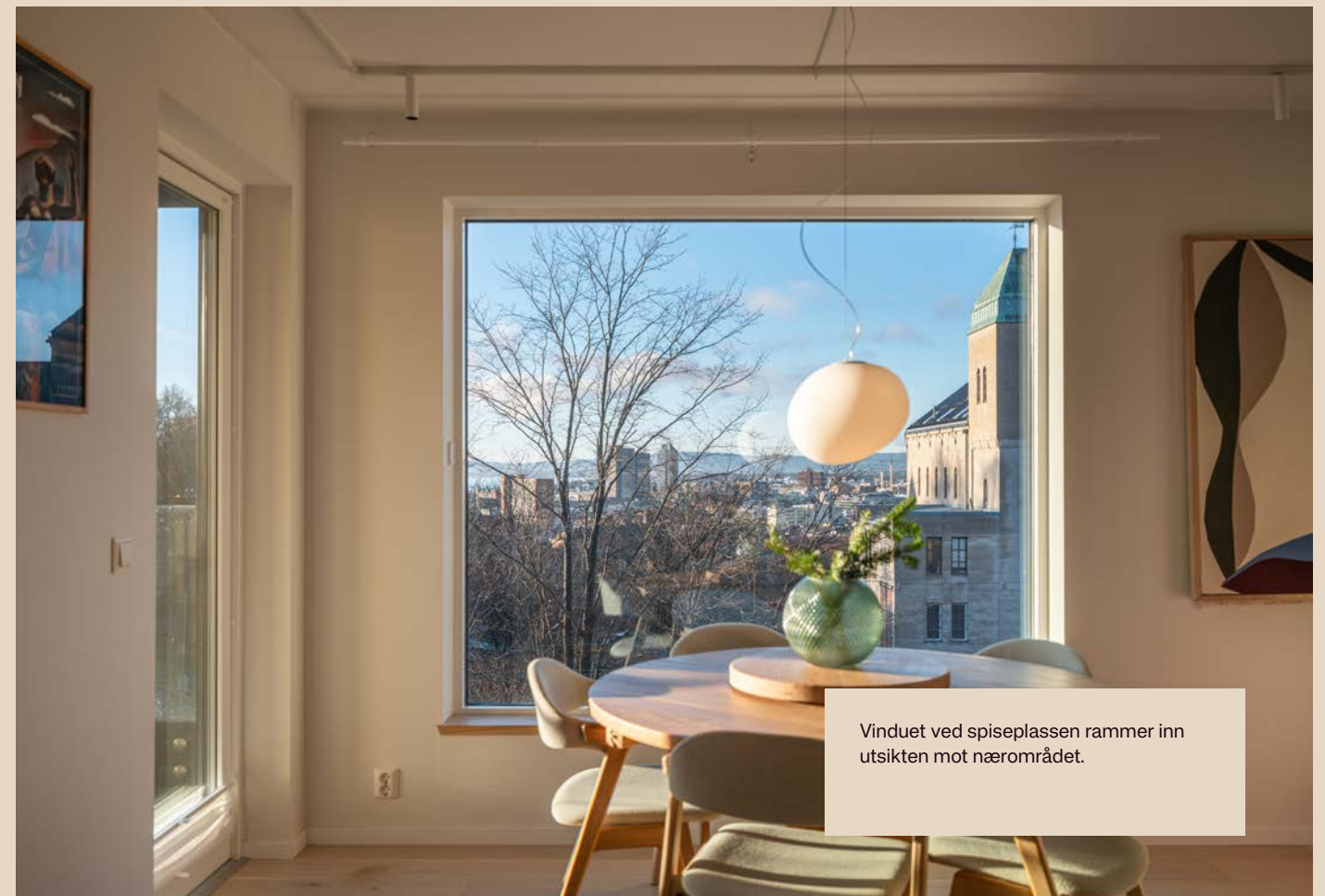
Kjøkkenet har en moderne og svært lekker innredning med rikelig skap- og benkeplass.



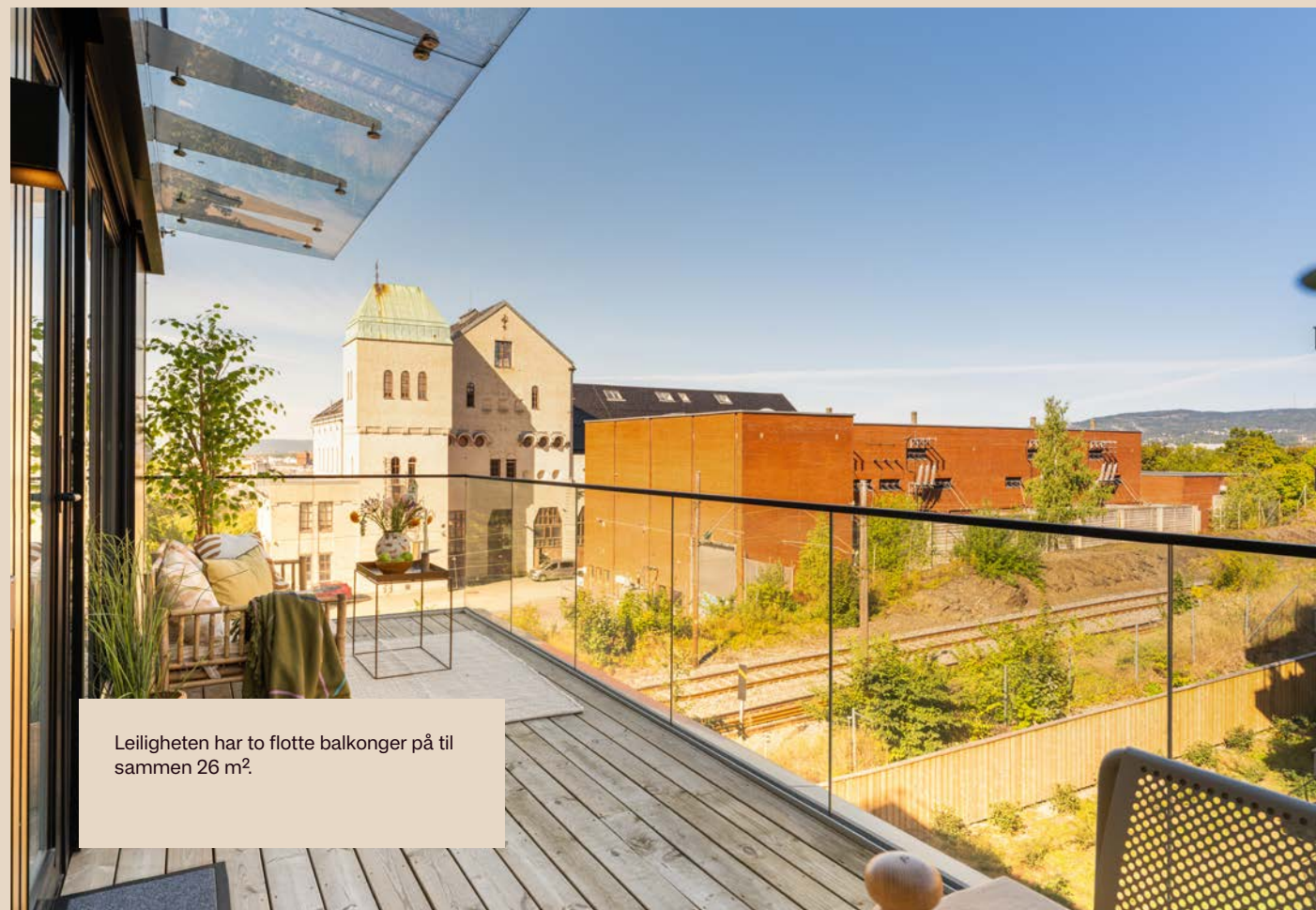
Kjøkkenøya fungerer som en sosial sone og gir ekstra arbeidsflate.



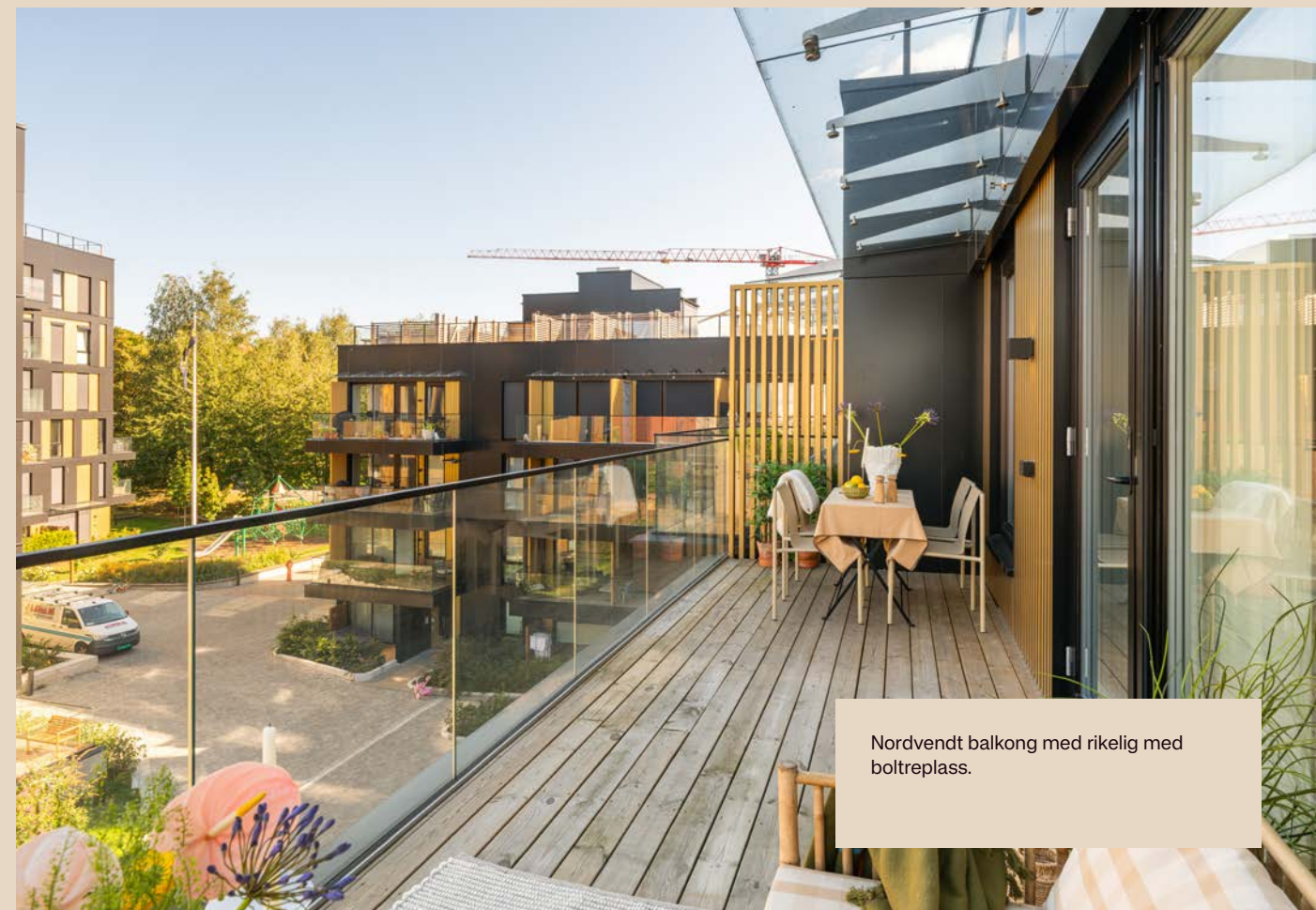
Rett utenfor ligger grønne lunger med turstier.



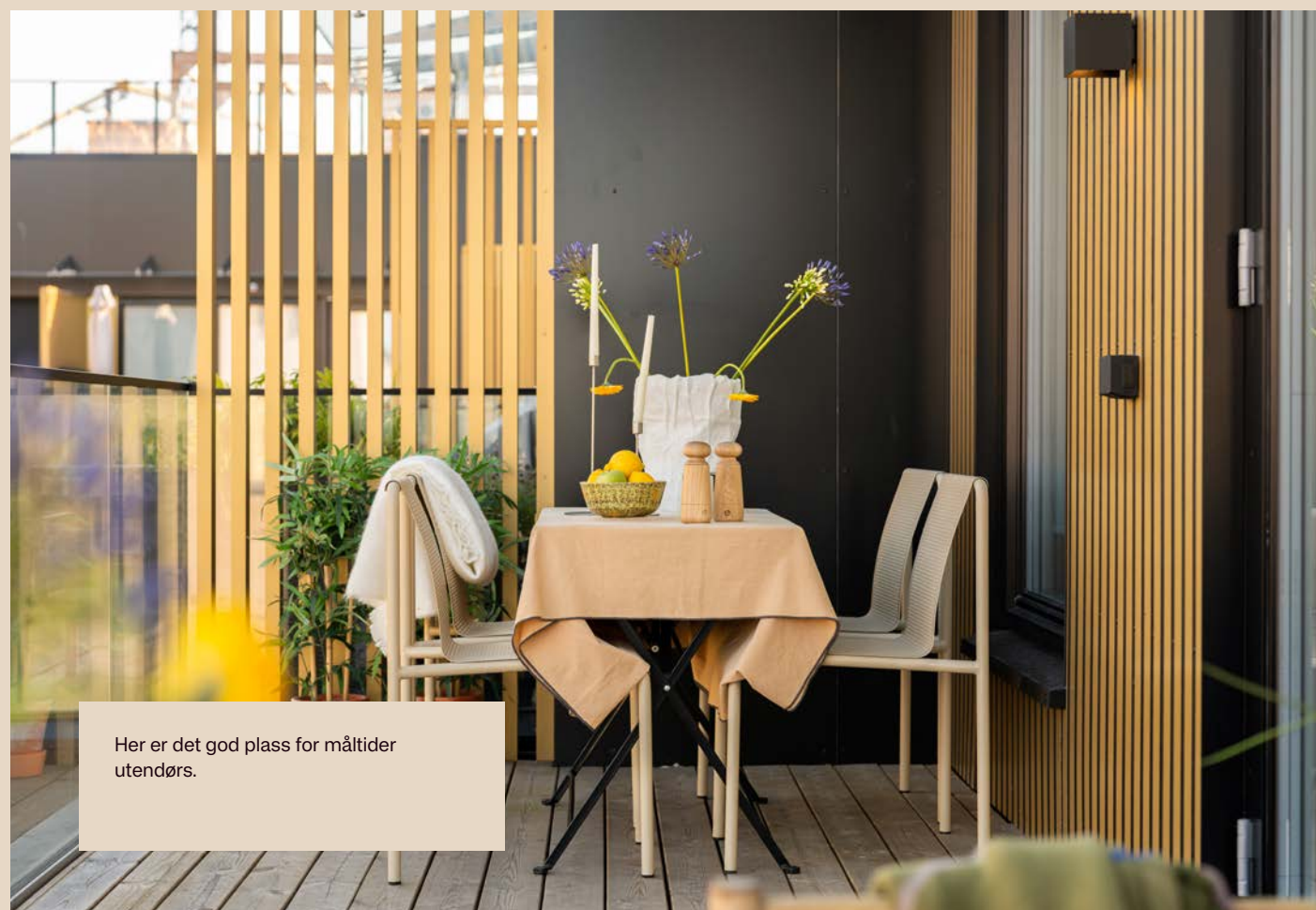
Vinduet ved spiseplassen rammer inn utsikten mot nærområdet.



Leiligheten har to flotte balkonger på til sammen 26 m².



Nordvendt balkong med rikelig med boltreplass.



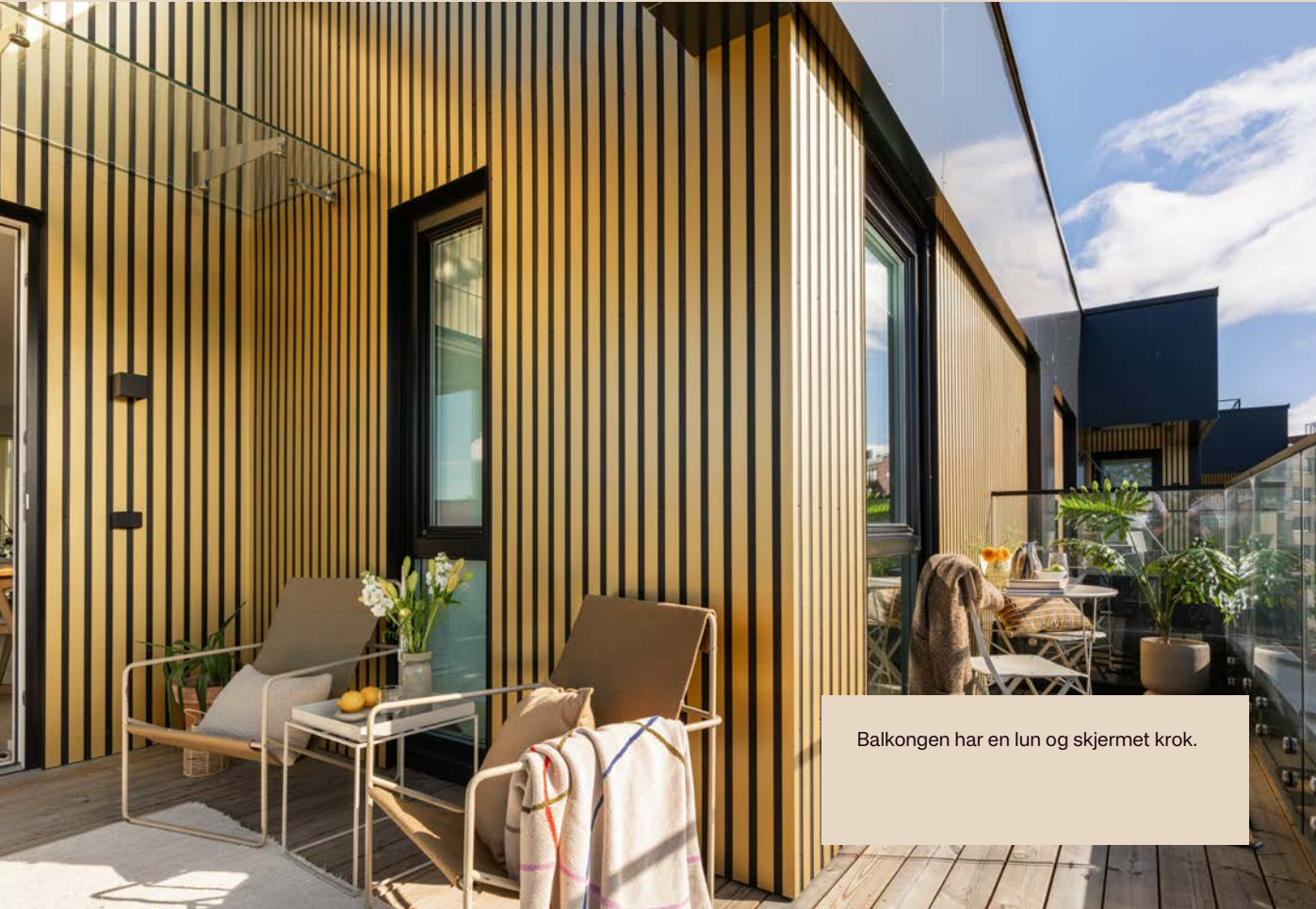
Her er det god plass for måltider utendørs.



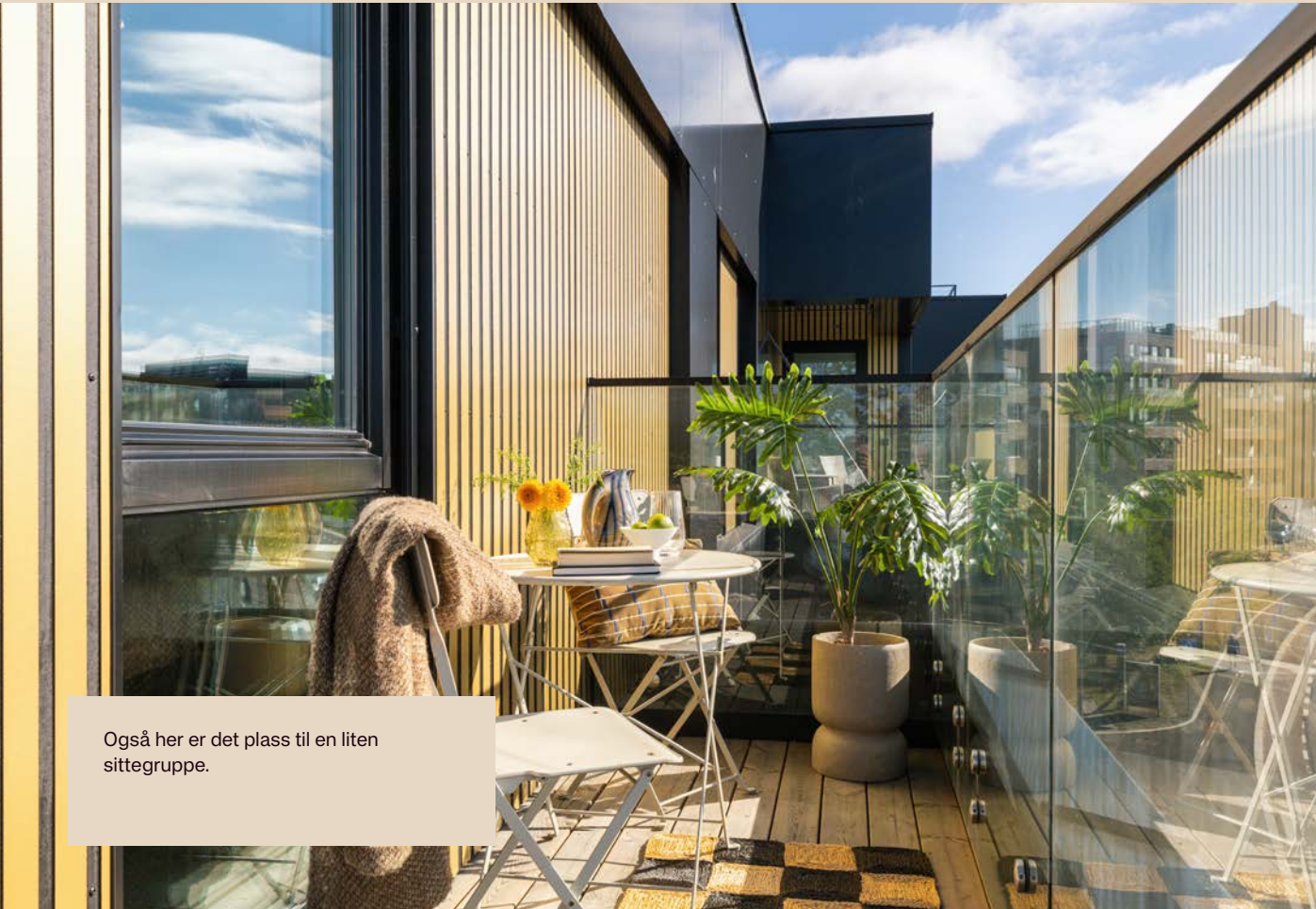
Balkongen er romslig med god plass til både sittegruppe og beplantning.



Den sør- og vestvendte hjørnebalkongen har gode solforhold gjennom store deler av dagen



Balkongen har en lun og skjermet krok.



Også her er det plass til en liten sittegruppe.



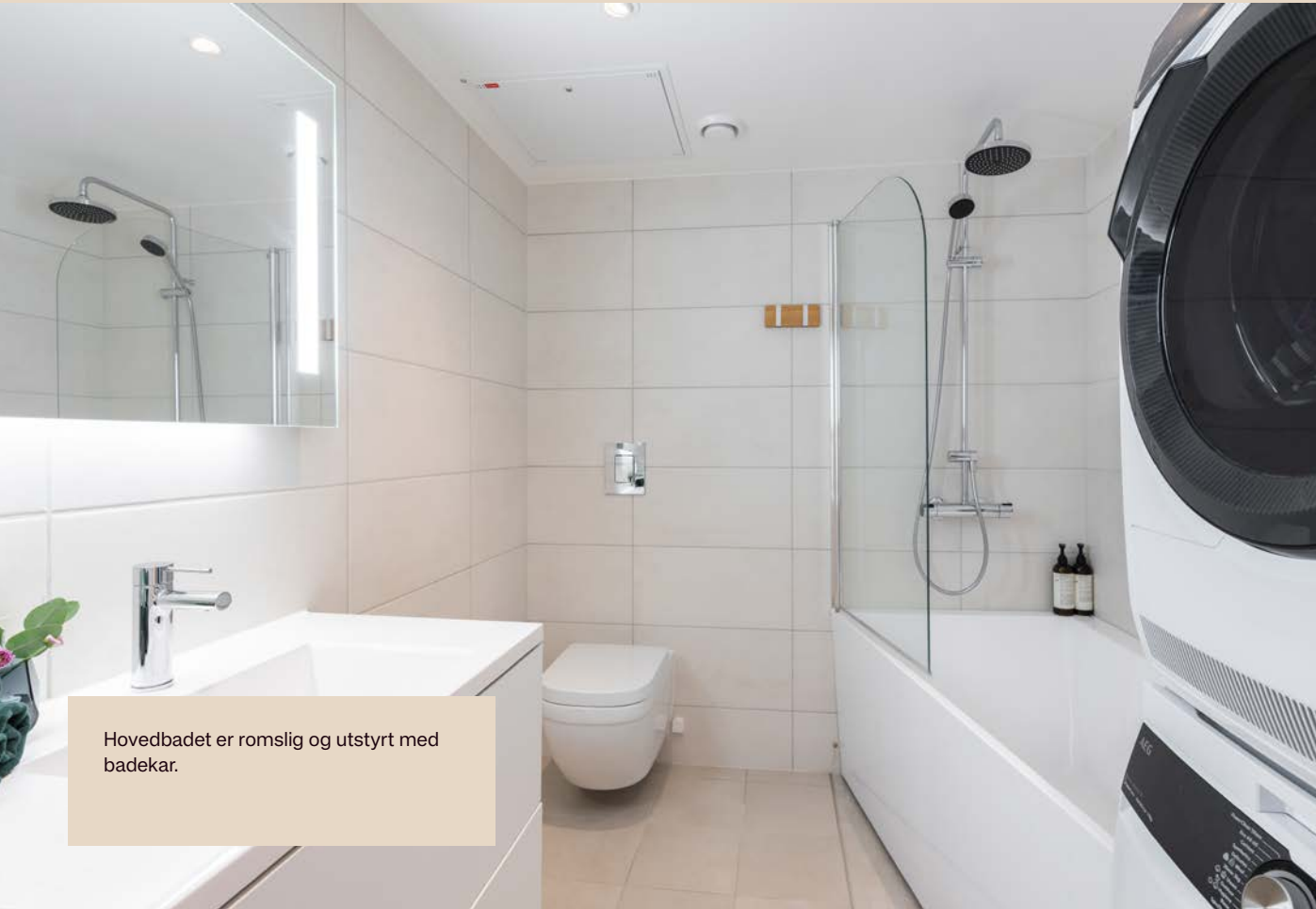
En privat uteplass, ideell for morgenkaffen.



Velkommen inn i en innbydende entré med praktiske garderobeløsninger.



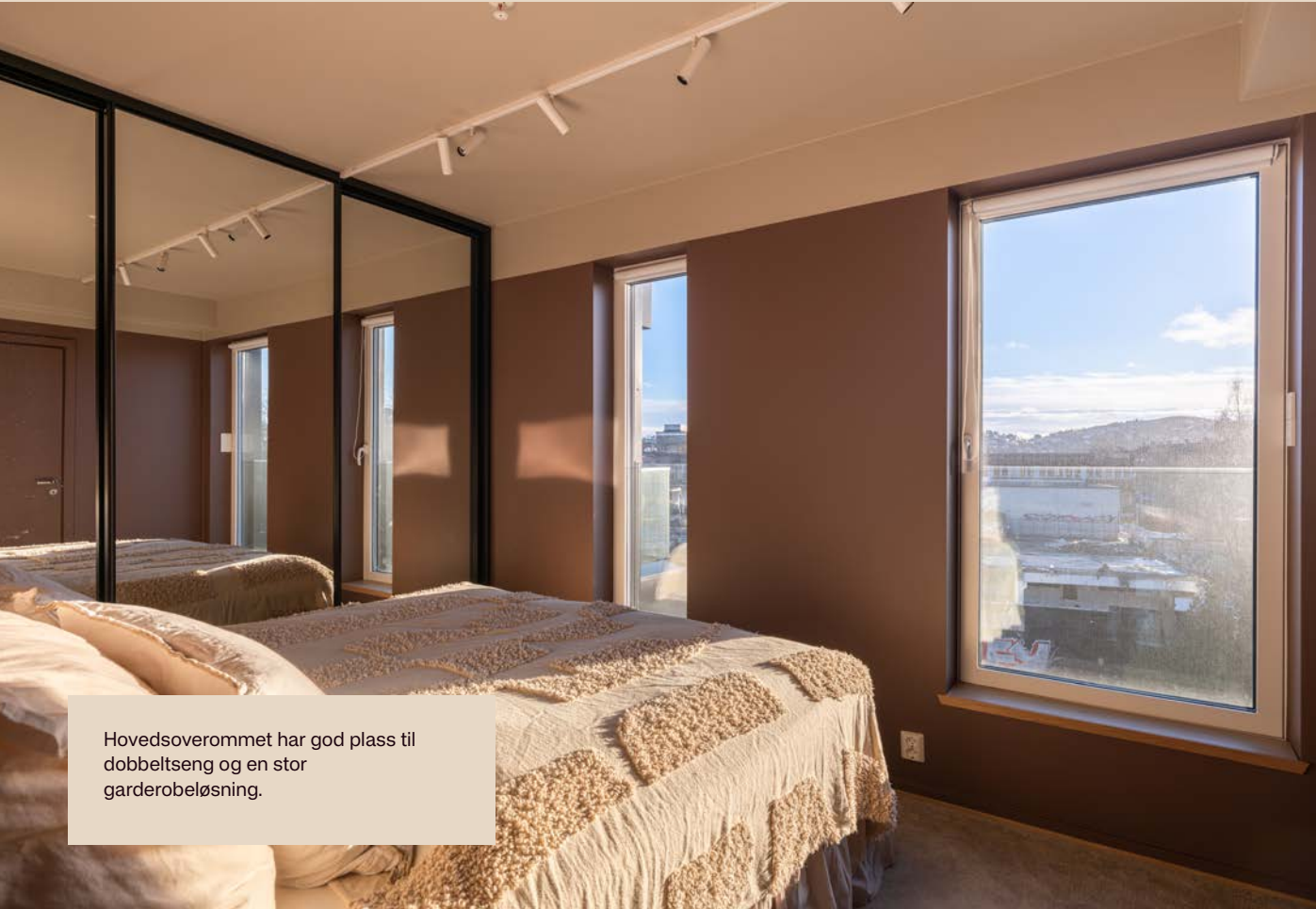
Bak speilfrontene skjuler det seg en romslig garderobe med fleksible løsninger.



Hovedbadet er romslig og utstyrt med badekar.



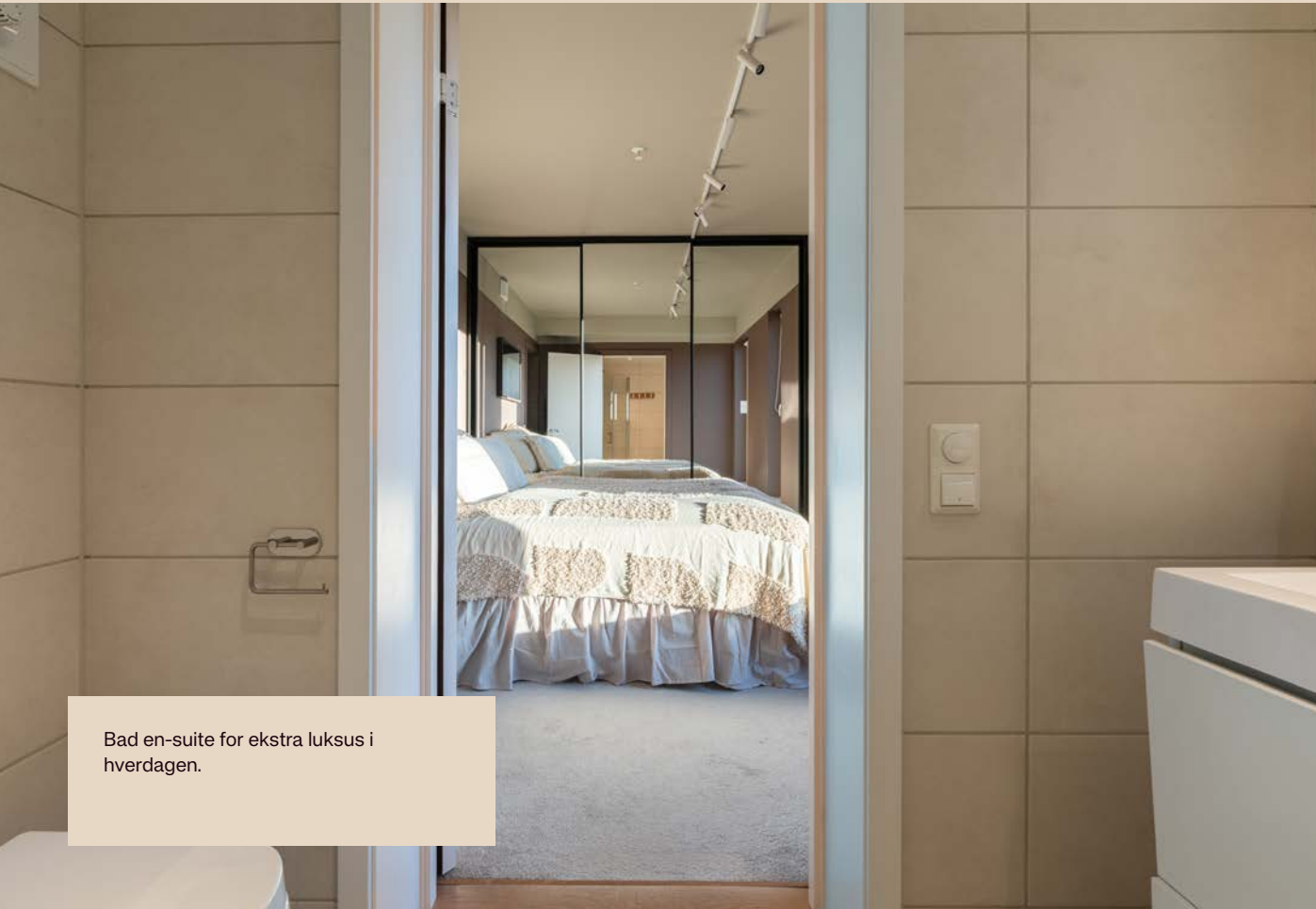
Baderommet er lekkert, flislagt og har plass til vaskemaskin og tørketrommel.



Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og en stor garderobeløsning.



Fra hovedsoverommet er det direkte adkomst til et av leilighetens to bad.



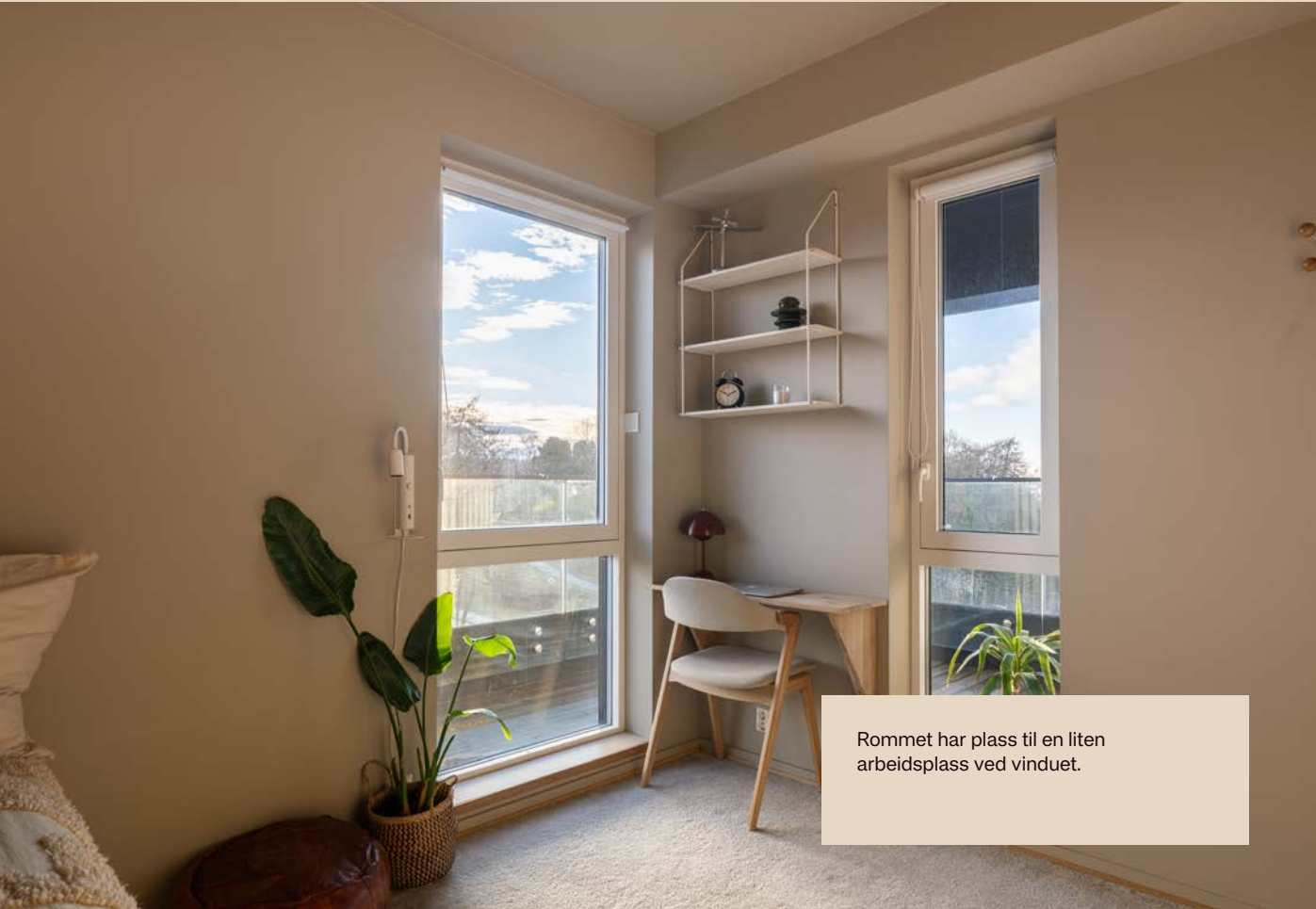
Bad en-suite for ekstra luksus i hverdagen.



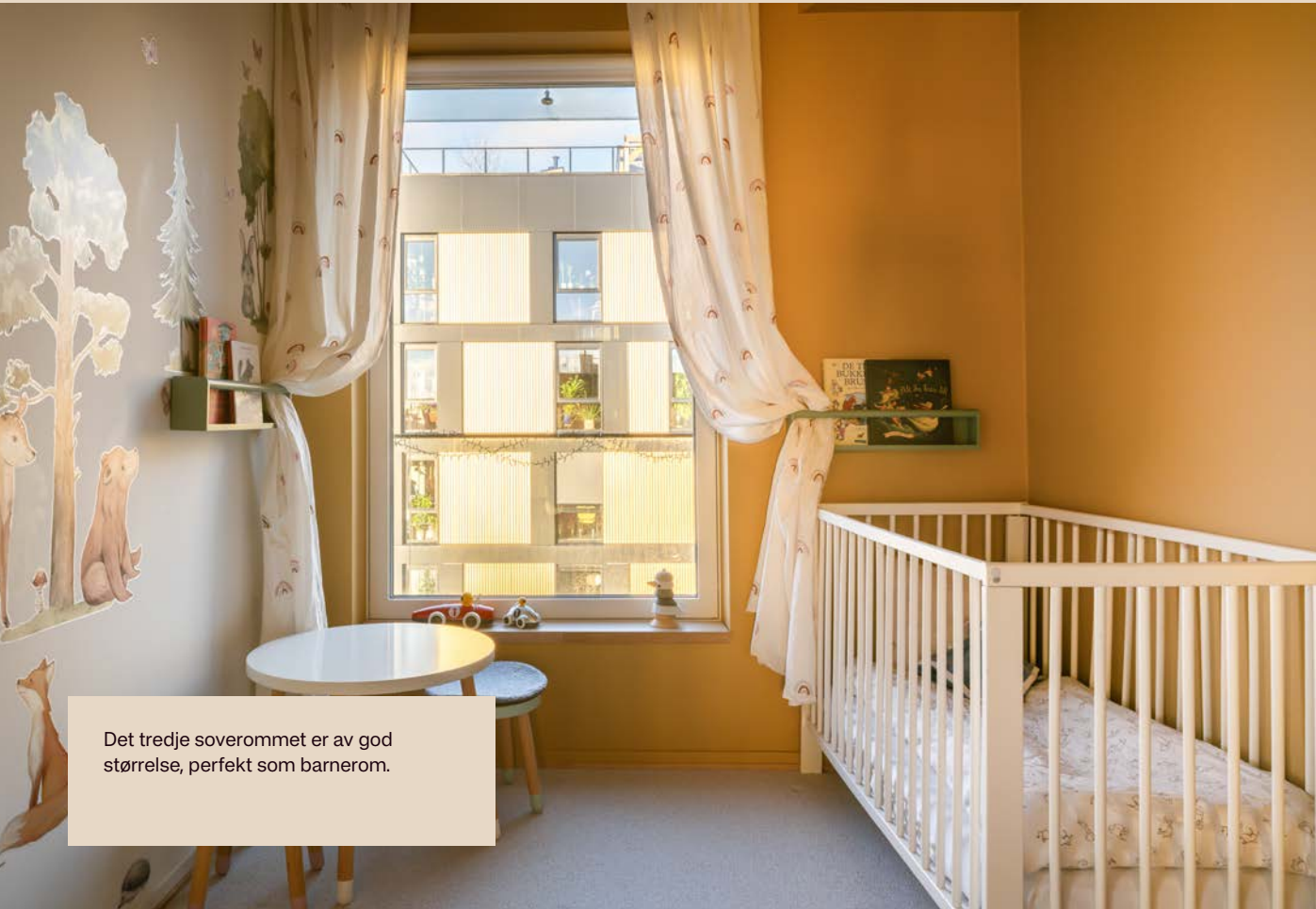
Det ene av to fullverdige bad, med dusjhjørne med regndusj og glassvegg.



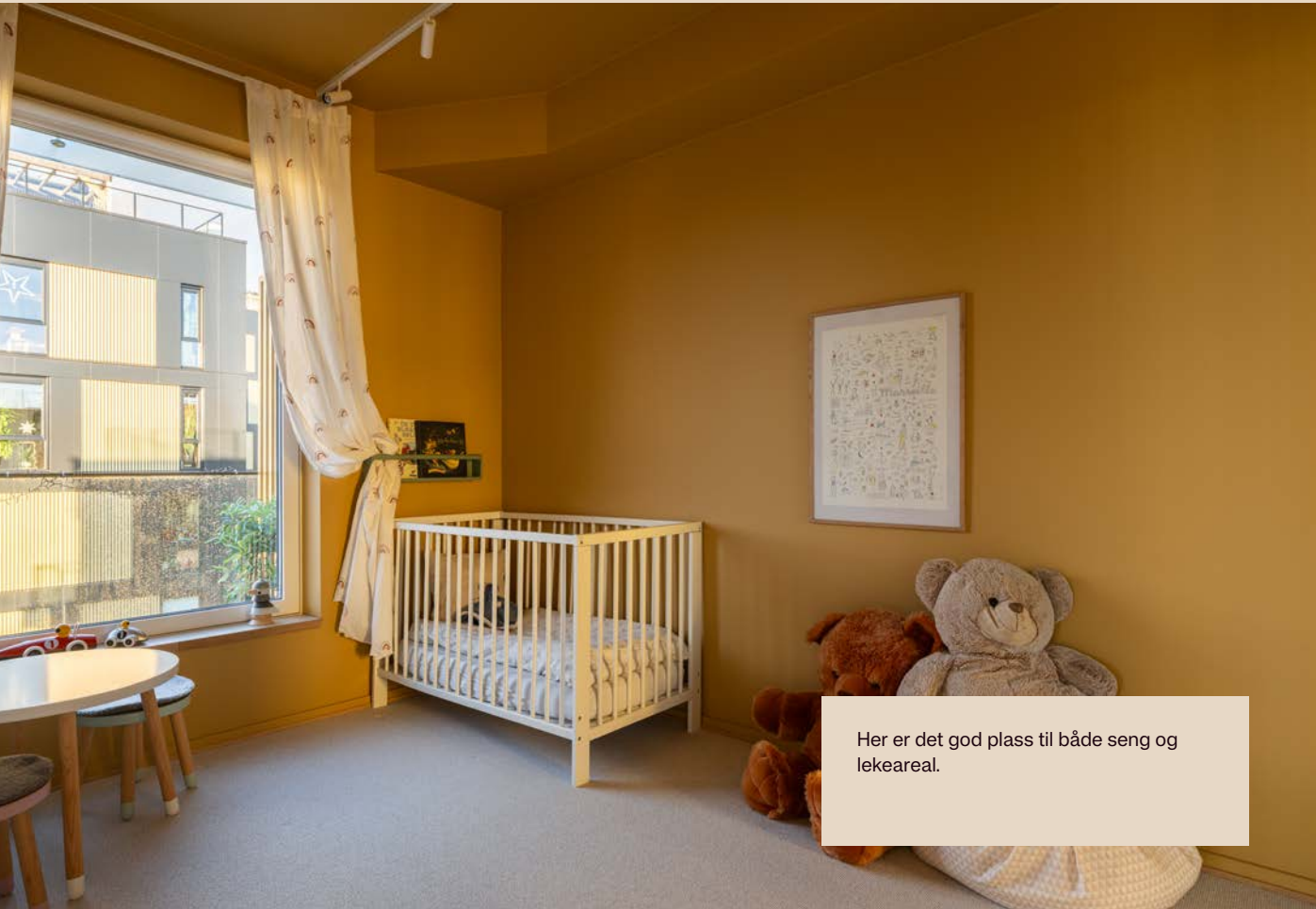
Det andre soverommet egner seg godt som gjesterom eller kontor.



Rommet har plass til en liten arbeidsplass ved vinduet.



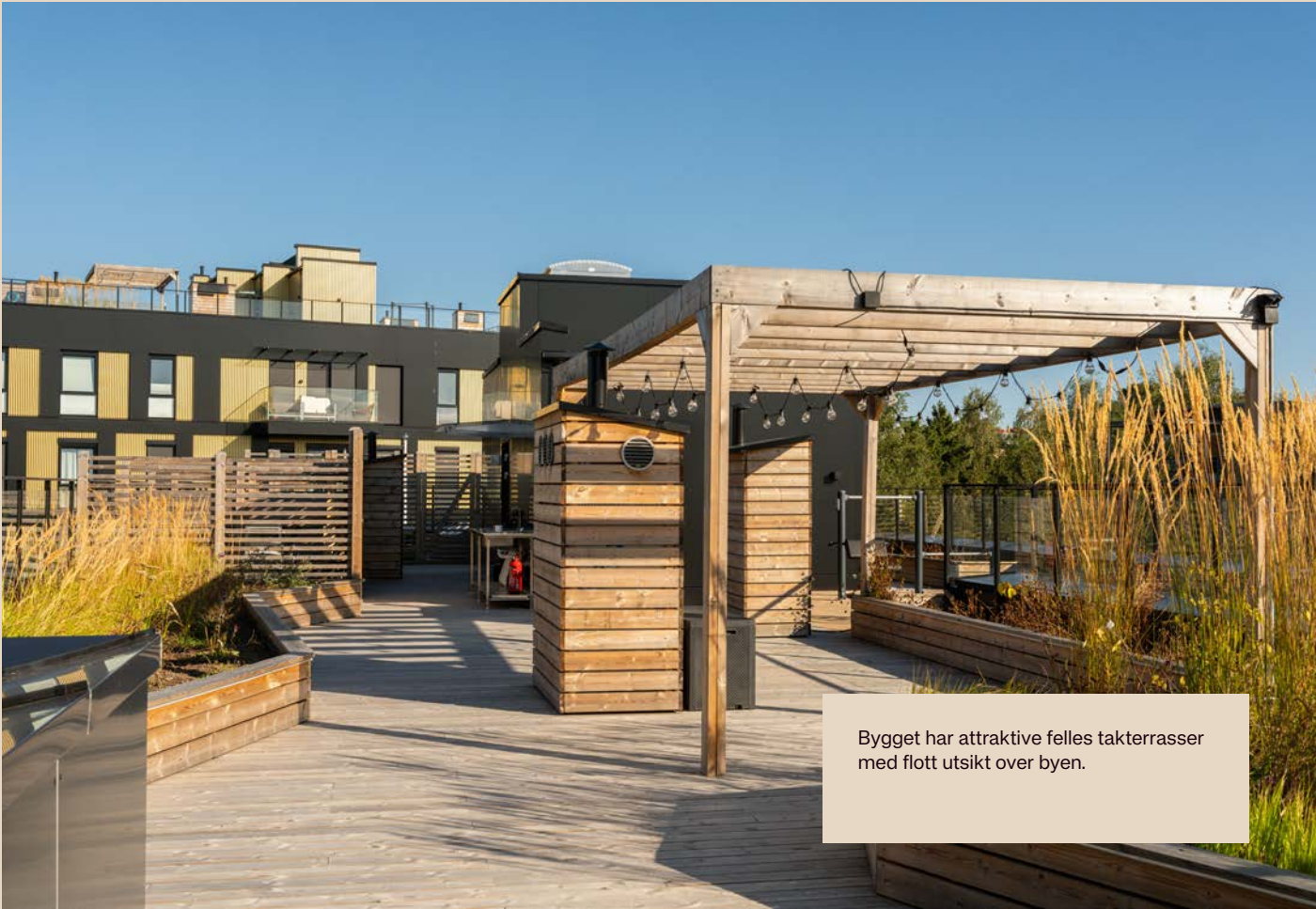
Det tredje soverommet er av god størrelse, perfekt som barnerom.



Her er det god plass til både seng og lekeareal.



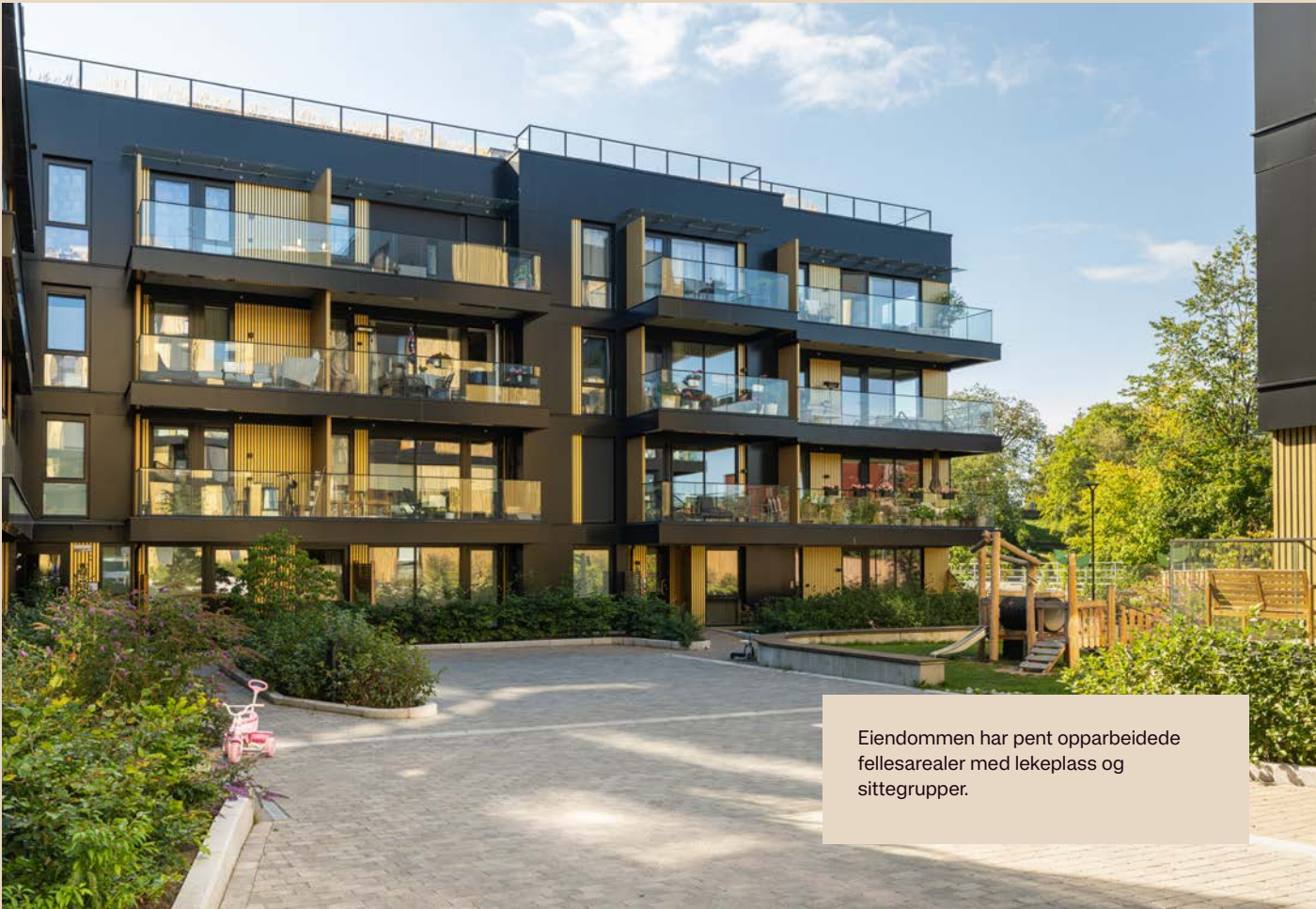
Stor garasjeplass med elbillader medfølger. Markedsverdi ligger på 800.000,-.



Bygget har attraktive felles takterrasser med flott utsikt over byen.

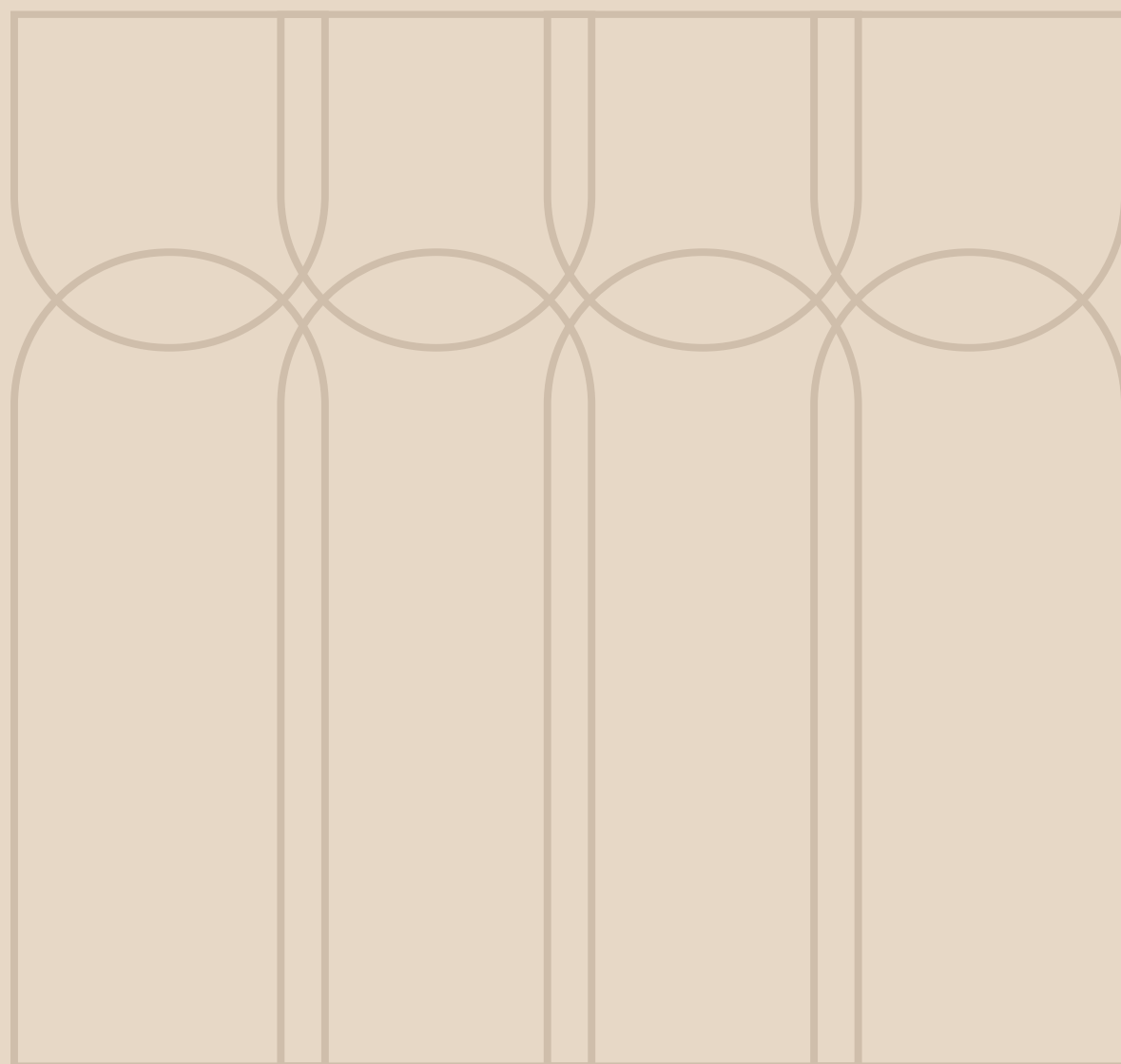


Fra taket har man en vidstrakt utsikt over Oslo og fjorden.



Eiendommen har pent opparbeidede fellesarealer med lekeplass og sittegrupper.

Plantegning



Takstmann Jan Berby MNTF

Ensjøveien 4 E, Inr 86



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike noe og målene er ikke juridisk bindende. Arealer er oppmålt på stedet.

ENSJØVEIEN 4E

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 13 990 000

Omkostninger kjøpers beløp

13 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

8 900 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

545 (Tinglysingsgebyr hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

1 090 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

9 990 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

13 991 090 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

13 999 990 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Eierskiftegebyr

Kr 6570

Estimert totalpris ink. omk

Kr 13 999 990

Felleskostnader

Felleskostnader kr 5 522,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Akonto varme: 1 042,-

Felleskostnader: 3 897,-

Tilleggsytelser:

Avsetning vedlikeholdsfond: 194,-

Tv/Bredbånd: 389,-

Inkluderer blant annet kommunale avgifter, byggforsikring og drift og vedlikehold.

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget/boligaksjeselskapet. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier i mai måned og oktober måned..

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Fellesgjeld

Lånebetingelser fellesgjeld: Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 98208231286, OBOS-banken AS

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 20.08.2025: 5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 193

Saldo per 20.08.2025: 322 189 500

Andel av saldo: 0 - Nedbetalt med IN-Ordning

Første termin: 30.03.2024

Neste avdrag: 30.03.2034 (siste termin 30.09.2073)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 7 035 000

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 7 035 000

Avdrag på dette lånet legges inn i felleskostnadene desember 2033

Sikringsordning

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Kabel-TV/Internett inkludert i felleskostnadene mot kr. 389,- i mnd.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 77 910 pr. 31.12.2024

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 2 147 999(2023)

Formueverdi sekundær: Kr 8 591 995(2023)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

På høyden over Tøyen finner du Tøyentaket – et tilbaketrukket, men sentrumsnært område med utsikt over byen og gangavstand til det meste du trenger.

Ensjø ligger i bydel Gamle Oslo, tett på Tøyenparken, den idylliske Lille Tøyen hageby, Kampen, Vålerenga og de flotte turmulighetene rundt Valle Hovin.

De siste årene har Ensjøbyen gjennomgått en omfattende forvandling. Da bystyret i Oslo i 2004 vedtok å utvikle området, var målet å gå fra et dominert næringsområde til en moderne bydel med boliger, grønne møteplasser og gode aktivitetsområder. Resultatet ser man allerede i dag: et urbant, levende og miljøvennlig nabolag hvor folk trives.

Et viktig bidrag i utviklingen kom i 2010 med åpningen av Fyrstikkalléen skole – en moderne kombinert ungdoms- og videregående skole, unik i norsk sammenheng. Skolen rommer også en stor barnehage med plass til 150 barn.

Ensjøbyen er lett tilgjengelig og svært godt knyttet til resten av Oslo. Med T-banen bruker du bare 6–7 minutter til Jernbanetorget og Karl Johans gate, og Grünerløkka ligger en kort spasertur unna. Ensjø T-banestasjon, som nylig er oppgradert, ligger rett ved, i tillegg til flere

busslinjer. Flybussen har også stopp kun få minutters gange fra leiligheten.

For rekreasjon finner du turstier langs Alnaelva og i Svartdalsparken. Dagligvarebutikker, apotek, restauranter og andre servicetilbud ligger like utenfor døren.

Her får du en kombinasjon av rolig og tilbaketrukket beliggenhet – midt i et byområde i spennende utvikling.

Parkering

Opsjon på ekstra bred parkeringsplass med elbil-lader. Plass til blant annet MC og barnevogn. Pris: 600 000,-. Konferer megler ved spørsmål.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 4520 m²

Borettslagets tomt.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 15.08.2024. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Dagens planløsning og byggetegninger samstemmer.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 15.08.2024.

Innhold

Areal

BRA - i: 95 m²

BRA - e: 8 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 103 m²

TBA: 26 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 8 m² Kjellerbod

4. etasje

BRA-i: 95 m² Entré, Garderobe, Soverom, Bad/vaskerom,

Bad, Soverom 2, Stue/kjøkken, Soverom 3

TBA fordelt på etasje

4. etasje

26 m² Balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Bygningssakkyndigs

kommentar til

arealoppmåling

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i. Takhøyde 2.55m, rom med nedsenket himling 2,20-2,30m.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 8,4m

Standard

Dette er en gjennomført og påkostet topp- og hjørneleilighet fra 2023 med en effektiv planløsning, tre soverom og to bad. Boligen kjennetegnes av en gjennomgående høy standard, med enstavs eikeparkett, vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon. Store vindusflater og to romslige balkonger på til sammen 26 m² gir rikelig med lys og gode utsiktsforhold.

Entré:

Entréen er innbydende med fliser på gulv og delvis flislagte vegger. En praktisk garderobedel er adskilt med en skyvedør i speilglass, og er innredet med et fleksibelt hyllesystem. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Stue og kjøkken:

Leilighetens sosiale sone består av en åpen stue- og kjøkkenløsning med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Kjøkkenet har en moderne innredning med glatte fronter, kjøkkenøy og benkeplater i Corian. Alle hvitevarer er integrerte, inkludert stekeovn med dampfunksjon, mikrobølgeovn, induksjonstopp med integrert ventilator, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Over kjøkkeninnredningen er det et felt i treverk med innfelt belysning. Stuedelen har god plass til både sittegruppe og spisebord, og er belyst med spotskinner. Hele sonen har enstavs eikeparkett med vannbåren gulvvarme.

Balkonger:

Fra stue/kjøkken er det utgang til to balkonger. Den ene er en syd- og vestvendt hjørnebalkong på 11,5 m², og den andre er en nordøstvendt balkong på 14,5 m².

Hovedsoverom og bad:

Leilighetens hovedsoverom har heldekkende teppe og en romslig skyvedørgarderobe med speilfronter. Fra soverommet er det direkte adkomst til et privat bad. Badet er flislagt og utstyrt med vannbåren gulvvarme, dobbel servant med skuffeinnredning, vegghengt toalett og en dusjnise med glassdører.

To soverom:

Leiligheten har ytterligere to soverom som egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor. Ett av rommene er utstyrt med en skyvedørgarderobe med speilfronter.

Bad/vaskerom:

Det andre badet er kombinert med vaskerom og er flislagt med vannbåren gulvvarme. Rommet er innredet med badekar med dusjgarnityr, servant med skuffeinnredning og vegghengt toalett. Det er opplegg for vaskesøyle.

Overflater:

Gulvoverflater: Enstav eikeparkett i oppholdsrom, fliser i del av entré. Heldekkende teppe over parkett på soverommene.

Vegger: Malte mur- og platekledd vegger, fliser i brystningshøyde på vegg i entré.

Himling: Nedsenket himling med malte plater i entré, ellers malte betonghimlinger.

Oppbevaring:

Leiligheten har gode lagringsmuligheter med en garderobedel i entréen og skyvedørgarderober med speilfronter på to av soverommene. I tillegg disponerer leiligheten en ekstern bod på 8 m² i byggets kjeller.

Øvrig

Leiligheten disponerer bod i kjeller og har egen garasjeplass. Bygget har heis, fjernvarme og attraktive felles takterrasser med treningsfasiliteter og utsikt.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Taklampe over spisestue
- Nattbordslampe på gjesterom

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Jan Berby

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg: Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser? - NRK sitt nye hovedkontor kommer i nærheten

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten: Boligblokker med 4, 5 og 6 etasjer og kjeller/garasjeplan. Adkomst til felles trapper fra asfalterte gangveier. Eiendommen fundamentert med pilarer til fast grunn og grunnmur i støpt betong. Støpt kjellergulv. Prefabrikkerte betongelementer i etasjeskillere. Stål og betongkonstruksjoner i bærende konstruksjoner, utfyllende fasader i bindingsverk utvendig forblendet med spekkmurt teglstein og trepanel. Flatt tak i betongkonstruksjon, tekket med folie og innvendig nedløp.

Støpte trapper belagt med vinylbelegg og malte murvegger mellom etasjene. Flislagt inngangsparti. Eiendommen har personheis med adkomst garasje. Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/ borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten. Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Ingen

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Ingen

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU): 4. ETASJE > BAD/VASKEROM Tilliggende konstruksjoner våtrom Hulltaking er ikke foretatt da dette er en prefabrikkert baderomskabin og kan unnlates i henhold til §2-2, i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

4. ETASJE > BAD

Hulltaking er ikke foretatt da dette er en prefabrikkert baderomskabin og kan unnlates i henhold til §2-2, i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Øvrig informasjon

Adresse

Ensjøveien 4E, 0655 OSLO

Gnr. 128, bnr. 36, ideell andel 1/1

i Oslo kommune.Andelsnr. 86 i Tøyentaket Borettslag med orgnr. 929199758

Selger

Hilde Wullum Kleven og Arne Meyer Kleven

Borettslag

Tøyentaket Borettslag

Organisasjonsnummer: 929199758

Andelsnummer: 86

Tøyentaket Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Tøyentaket Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 929199758 Tøyentaket Borettslag består av 86 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Tøyentaket Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP6272404. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

Forretningsfører: Boligbyggelaget Usbl

Borettslagets forsikringsselskap: If Skadeforsikring NUF

Polisenummer fellesforsikring: SP6272404

Husdyr: Søkes styret.

Forkjøpsrett: Praktiseres ikke.

Styregodkjennelse: Kjøper må godkjennes av borettslagets styre. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunnlag, jf. borettslagsloven § 4-4.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Det er i 2025 budsjettet med et overskudd på kr 173 467,-. I 2024 hadde borettslaget et overskudd på kr 805 781,-.

Vedtekter/husordensregler

Vedlagt salgsoppgaven.

Energimerke

Energikarakter: B
Energifarge: Grønn

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte. Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

- Fjernvarme

Selger opplyser at det årlige strømforbruket er ca. 2 901 kWh. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Regulering

Regulerings og arealplaner: Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, forretning, kontor, offentlig bygning/almennyttig formål (barnehage) bevertning.

Forøvrig gjelder Kommuneplan 2015 - "Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn".
KDP-17 (Kommunedelplan).

I nabolaget på Ensjø pågår det fortsatt transformering av eiendomsmasse og grunn, og byggevirkksomhet. Nye NRK skal bygges i nærområdet. Det må i den forbindelse påregnes byggestøy i fremtiden. Se vedlagte kart for oversikt hvor bygget skal oppføres.

Det gjøres oppmerksom på blant annet følgende pågående plan- og byggesaker i tilgrensende områder: Saksnummer 202202903 - Ensjøveien 3-15 - NRK - Normannsløkka - planforslag til offentlig ettersyn - Planforslag for oppføring av nytt hovedkontor for NRK.

Ensjøveien 8. Oppføring av boligblokk med tilhørende

infrastruktur og utomhusanlegg.
Saksnr: 202458294. Tomten er klagtjort og byggearbeidene forventes igangsatt snarlig.

Hovinveien ved nr. 11 A - 13 B - Riving av garasjer og oppføring av 22 garasjer
Saksnr: 202111213

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/128/36:
15.02.1949 - Dokumentnr: 1654 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:128 Bnr:29

03.01.1975 - Dokumentnr: 140 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:128 Bnr:113

24.06.1994 - Dokumentnr: 33589 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:128 Bnr:37

01.09.2023 - Dokumentnr: 941536 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1

Formål: Samleseksjon bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 5856/6078
Snr: 2

Formål: Næring
Sameiebrøk: 134/6078
Snr: 3

Formål: Næring
Sameiebrøk: 78/6078
Snr: 4
Formål: Næring

Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 10/6078
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som selv bor i boligen, har imidlertid rett til å leie ut deler av boligen til andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten samtykke fra styret.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som

følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk
Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig
Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering
På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptre som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:
Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det

samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:
Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og

signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand,

kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Tilbud lånefinansiering

Boliglån hos SpareBank 1 SMN

Som kunde i Emera kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner SpareBank 1 SMN. Rådgiverne i SpareBank 1 SMN står klar for å hjelpe deg og tilbyr konkurransedyktige priser.

Det er enkelt og uforpliktende å søke om lånSamme rente på mellomfinansieringen som det ordinære boliglånet, noe som gir økonomisk trygghet ved boligbytte
God oversikt over hele økonomien din i Norges beste mobilbank
Vær klar til budrunden.

Søk lån på smn.no

Ønsker du å snakke med en rådgiver? Da kan du avtale møte på et tidspunkt som passer deg, rett i rådgiverens kalender.

Avtal møte med rådgiver på smn.no/kundemote

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Meglere vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 145 000,00

Tilrettelegging: kr 15.000

Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.

Markedspakke: kr 23.900

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Grunnpakke bolig Info: kr 9.900

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 24 970,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 194 770,00

Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak:

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Oppdragsanvarlig

Emir Resulbegovic

Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no

Tlf: 473 97 811

Michelle Lehn Jensen

Eiendomsmegler MNEF | Partner

michelle.lehn@emera.no

Tlf: 458 84 505

Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

16.02.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

ENSJØVEIEN 4E

VEDLEGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02250103	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Arne KlevenMeyer	Hilde Wullum Kleven
Gateadresse	
Ensjøveien 4E	
Poststed	Postnr
OSLO	0655
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: AK, HWK

Document reference: 02250103

2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei

☐ Ja

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei

☐ Ja

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei

☐ Ja

11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Egen lader på parkeringsplass.

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei

☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

NRK sitt nye hovedkontor kommer i nærheten.

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

Initialer selger: AK, HWK

2

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei

☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei

☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei

☐ Ja

26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei

☐ Ja

27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

28

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei

☐ Ja

Initialer selger: AK, HWK

3

Document reference: 02250103

Document reference: 02250103

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☒

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Initialer selger: AK, HWK

4

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arne Meyer Kleven	6e7dba4352df5fa198333f16d60f219a6783210f	22.08.2025 07:42:44 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hilde Wullum Kleven	6fd4da1cb85a8f0c1c3cd4d26abee727c2ff0e47	27.08.2025 18:37:28 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developper>

Document reference: 02250103

Document reference: 02250103

Nabolagsprofil

Ensjøveien 4E - Nabolaget Ensjø - vurdert av 323 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Ensjøveien Linje 60	2 min	0.2 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min	0.5 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	8 min	0.7 km
Lakkegata skole Linje 17	15 min	1.3 km
Carl Berners plass T-bane, buss, trikk	18 min	1.6 km

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	6 min	0.5 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	7 min	0.6 km
Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 35 klasser	11 min	0.9 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	14 min	1.1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	15 min	1.2 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	15 min	1.2 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	15 min	1.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

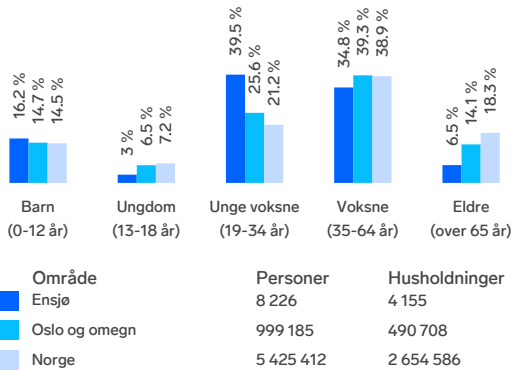
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Kampen kunstbarnehage Avd Sons Gate (...)	3 min	0.2 km
Normannsløkka barnehage	4 min	
Petersborg barnehage (1-5 år)	5 min	0.4 km

Dagligvare

Joker Tiedemannsbyen Søndagsåpent	5 min	0.4 km
Bunnpris Kampen PostNord, søndagsåpent	5 min	0.4 km

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



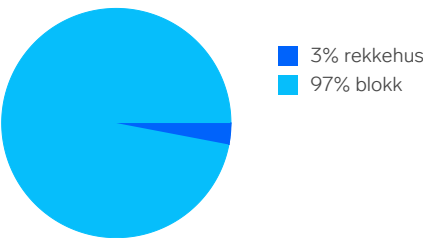
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

Kampen park Ballspill	3 min	0.2 km
Caltexløkka Fotball	4 min	0.3 km
Fresh Fitness Ensjø	5 min	
Tøyen Fitness og Tr.senter	11 min	

Boligmasse



«En liten grønn oase "midt i byen"»

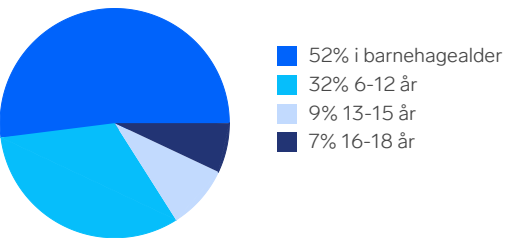
Sitat fra en lokalkjent



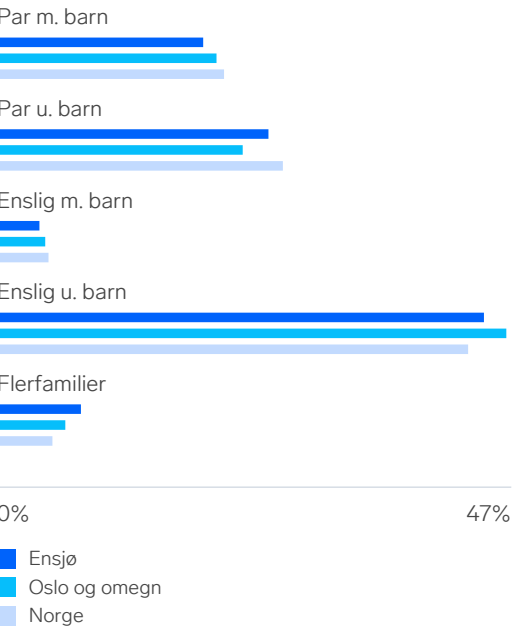
Varer/Tjenester

Tøyen Torg	8 min
Apotek 1 Ensjø	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

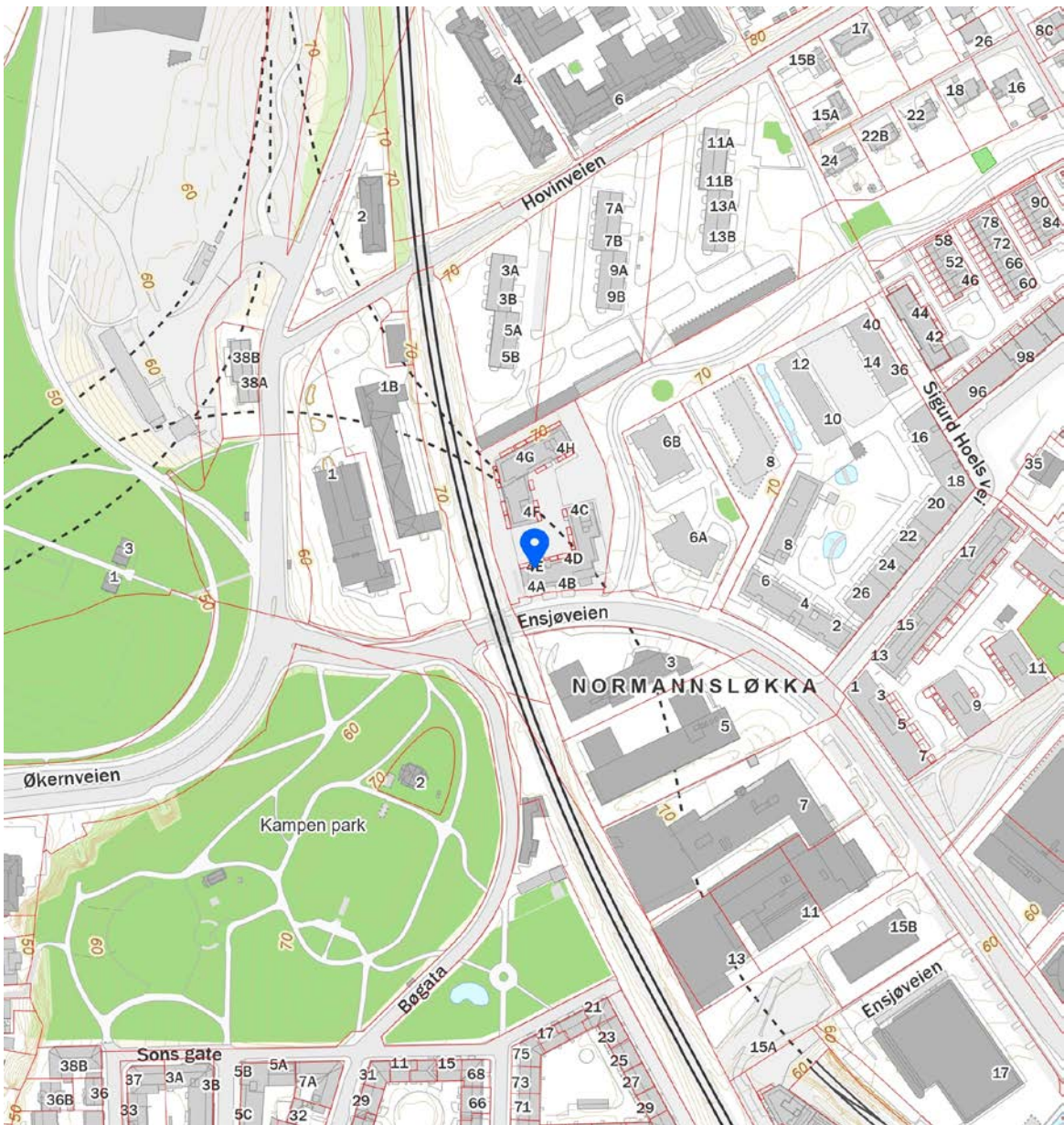
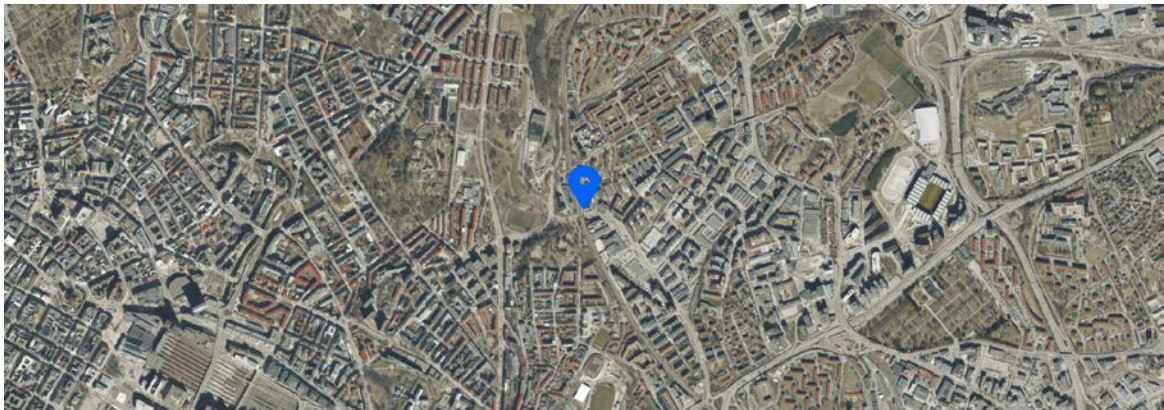


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	69%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

- Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter
- Ensjøveien 4 E, 0655 OSLO
- OSLO kommune
- # gnr. 128, bnr. 36
- # Andelsnummer 86

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 22.08.2025 Rapportdato: 31.08.2025 Oppdragsnr.: 15467-2869 Referansenummer: WL1182

Autorisert foretak: Takstmann Jan Berby MNTF Sertifisert Takstingeniør: Jan Berby



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TAKSTPARTNER TÅSEN

Takstpartner Tåsen er et kontorfellesskap for takstmenn med kontor på Tåsen i Oslo. Fra 1.1.2020 er vi 4 selvstendige takstmenn tilknyttet dette kontoret. I tillegg har Takstpartner andre kontorer rundt om i Oslo og Akershus. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tyngre fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Takstpartner.

Takstmann Jan Berby er opprinnelig utdannet tømrrer/tømrrermester, har jobbet som takstmann siden 1998 og har utført i overkant av 10 000 verdi- og tilstandsrapporter. I tillegg utføres ferdigbefaringer og overtakelser av ny bolig prosjekter. Har sertifikater innenfor Bolig Tilstand, Bolig Verdi og TEGoVA Residential Valuer (TRV)

Rapportansvarlig



Jan Berby
Uavhengig Takstingeniør
jan@takstpartner.no
924 69 095



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE
Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Boligblokken er oppført og gitt midlertidig brukstillatelse i 2023 etter gjeldende byggeskikk og forskrifter, TEK 17. Overflater og våtrom er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen. Kommentarer vedrørende vedlikehold osv. er anført i den tekniske beskrivelsen i rapporten.

Tilstandsanalysen har ikke avdekket noen symptomer på svikt og avvik fra normal standard. Det er gjennomgående registrert TG 0 og TG 1.

Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

VÅTROM [Gå til side](#)
To baderom som er prefabrikkerte baderom med flislagte overflater, vannbåren gulvvarme og montert som et ferdig rom under oppføring av eiendommen.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Innredning med glatte skapfronter, corian benkeplater og integrerte hvitevarer.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

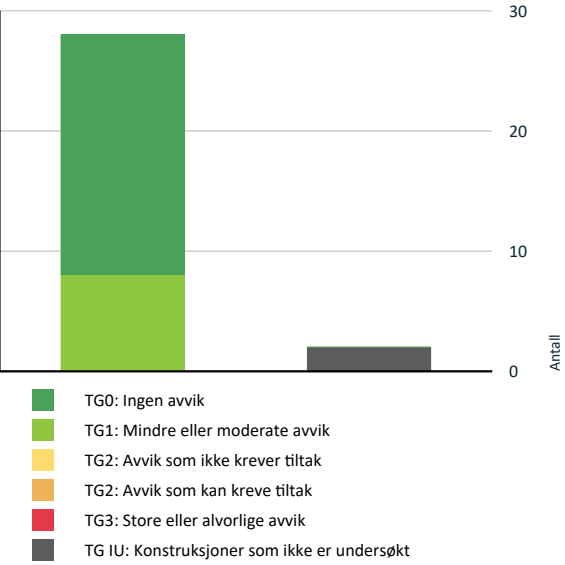
Lovlighet [Gå til side](#)

Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tiltaket er prosjektert i henhold til Byggteknisk forskrift av 2017 (TEK17) ifølge rammetillatelse gitt 8/6-2021.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT		
!	Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Våtrom > 4. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBYGG MED FLERE

Byggeår	Kommentar
2023	Midlertidig brukstillatelse gitt 23/11-2023. Ferdigattest utstedt 15/8-2024

UTVENDIG

Felles bygningsmasse

Boligblokker med 4, 5 og 6 etasjer og kjeller/garasjeplan. Adkomst til felles trapper fra asfalterte gangveier. Eiendommen fundamentert med pilarer til fast grunn og grunnmur i støpt betong. Støpt kjellergulv. Prefabrickerte betongelementer i etasjeskillere. Stål og betongkonstruksjoner i bærende konstruksjoner, utfyllende fasader i bindingsverk utvendig forblendet med spekkmurt teglstein og trepanel. flatt tak i betongkonstruksjon, tekket med folie og innvendig nedløp. Støpte trapper belagt med vinylbelegg og malte murvegger mellom etasjene. Flislagt inngangsparti. Eiendommen har personheis med adkomst garasje.

Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten. Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

TG 0 Vinduer

Vinduer med trerammer og tre-lags isolerglass.

TG 0 Dører

Entredør i Brannklasse EI-30 og Lydklasse dB40. Balkongdør med treramme og 3-lags isolerglass.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har to balkonger, en syd og vestvendt på 11,5m² og en nordvendt på 14,5m², begge med adkomst fra stue/kjøkken.

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Oppholdsrom med enstav eikeparkett på gulvene, bortsett fra del av entre med fliser. Det er lagt heldekkende tepper over parkett på soverommene. Malte mur og platekledd vegg hvor det er lagt fliser i brystningshøyde på vegg i entre. Nedsenket himling med malte plater i entre. Førøvrig malte betonghimlinger.

Tilstandsrapport

Badekar med dusjgarnityr. Servant med skuffeinnredning. Klosett med vegghengt klosettskål og innebygget systerne.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Avtrekk fra baderom tilkoplet leilighetens balanserte ventilasjonsanlegg.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da dette er en prefabrikkert baderomskabin og kan unnlates i henhold til §2-2, i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

4. ETASJE > BAD

Generell

Baderom er et prefabrikkert baderom med flislagte overflater og montert som et ferdig rom under oppførelse av eiendommen.

Årstall: 2023

4. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte plater i himlinger.

4. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

30/30 fliser på hovedgulv og nedsenket dusjgrube med 5/5 fliser og lokalt fall mot sluk.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert membran og plastsluk med klemring på bad.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusj på gulv med dusjdører i herdet glass. Dobbel servant med skuffeinnredning. Klosett med vegghengt klosettskål og innebygget systerne.

4. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Avtrekk fra baderom tilkoplet leilighetens balanserte ventilasjonsanlegg.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da dette er en prefabrikkert baderomskabin og kan unnlates i henhold til §2-2, i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med glatte skapfronter, corian benkeplater, underlimt oppvaskkum og et greps armatur. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, microovn, stekeovn, induksjon koketopp og kjøøl-/fryseskap. Corian spruteplate mmontert over benkeplate. Water-guard og komfyrvakt montert.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Integrert kullfilterventilator i koketopp i tillegg til balansert ventilasjon av rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Felles hoved vann tilførselsrør i kobber lagt skjult i kanaler. Hoved vann tilførselsrør i kobber lagt skjult i kanaler. Vanninstallasjoner i leiligheten montert med "rør i rør" system (PEX). Fordelingsskap med stoppekraner i himling på bad. Eget fordelerskap i tak for bad 2.



TG 0 Avløpsrør

Felles avløpsrør av støpejern som er lagt skjult i kanaler.

TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg montert i leiligheten. Aggregat plassert i garderobe/entre.

Årstall: 2023

TG 0 Sprinkleranlegg

Det er montert sprinkleranlegg i borettslaget.

TG 0 Belysning

Downlights montert i tak på bad og i entre og ellers spotskinner i stue og på soverom. Eget felt i treverk med innfelt lys over kjøkkeninnredning.

TG 0 Vannbåren varme

Leiligheten er oppvarmet med vannbåren gulvvarme, inklusivt baderom.

TG 0 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer, 11x15 og 1x25 Amp kurser og jordfeilbryter på alle kurser. Overspenningsvern montert.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2023 Anlegget er fra byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

Tilstandsrapport

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Sprinkelanlegg. Sentralt røykvarslersystem. Pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

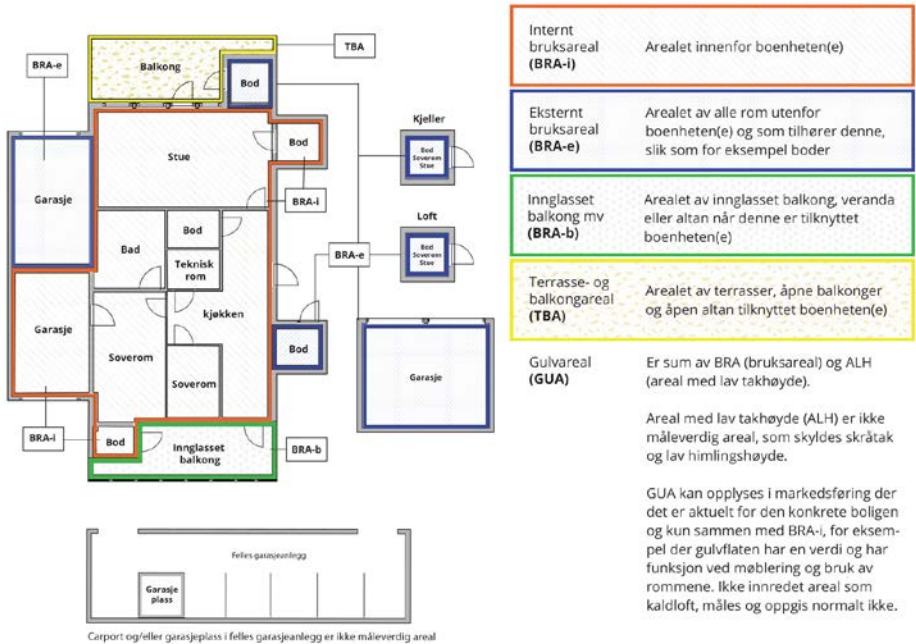
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	95			95	26
Kjeller		8		8	
SUM	95	8			26
SUM BRA	103				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, Garderobe, Soverom, Bad/vaskerom, Bad, Soverom 2, Stue/kjøkken, Soverom 3		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i. Takhøyde 2.55m, rom med nedsenket himling 2,20-2,30m. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 8,4m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter	95	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.8.2025	Jan Berby	Takstingeniør
	Arne Meyer Kleven	Kunde
	Hilde Wullum Kleven	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	128	36		0	4520.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Ensjøveien 4 E							
Hjemmelshaver							
Tøyentaket Borettslag							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
86/TØYENTAKET BORETTSLAG	929199758	86	USBL. Telefon: 22 98 38 00	Arne Meyer Kleven og Hilde Wullum Kleven

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende
86	5 000

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

4 roms eierseksjon beliggende ved Ensjø som ligger i et område med Kampen, Ensjø, Lille Tøyen Hageby og Hasle i nærområdet. Området er i stor utvikling. Kort vei til offentlige kommunikasjonsmidler, skoler og forretninger.

Adkomstvei

Offentlig. Private interne småveier mellom bebyggelse.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Om tomten

Opparbeidet fellesarealer med gressplener, beplantning, lekeplass og asfalterte gangveier.

Parkering

Andelen har en tilhørende parkeringsplass, nummer 31, med el-bil lader i felles avlåst parkeringsanlegg. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via låsbar garasjeport og ellers gangadkomst via trapperom/heis og dør til det fri. Forøvrig parkering i omkringliggende veier etter gjeldende bestemmelser og gjesteparkingsplasser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er mottatt og gjennomlest. Egenerklæringen har ikke vesentlige avvik fra registrerte forhold.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedrørende eiendomsbetegnelser, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
 - Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
 - Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:
- i) **Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
- ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
- iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.
- iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.
- v) **Tilstandsgrad TGiu:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.
- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- PRESISERINGER
- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:
- i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)
- ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.
- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktnivå i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

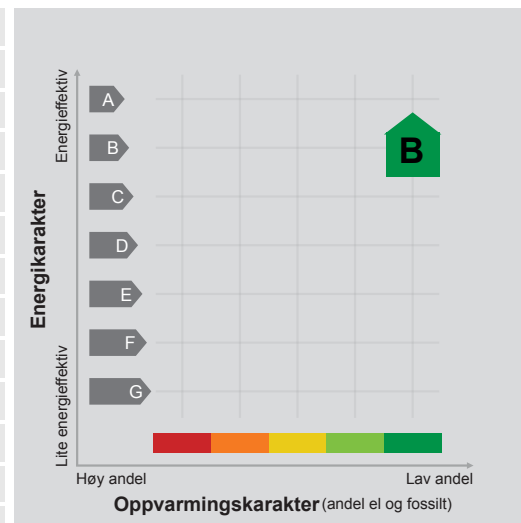
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WL1182>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST

Adresse	Ensjøveien 4E
Postnummer	0655
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	128
Bruksnummer	36
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300888700
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	54442456-1cc7-49ec-9ba5-05210b8a7abe
Dato	31.08.2023
Innmeldt av	Marini Consulting AS v/ ALEXANDER MARINI



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,

- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller

- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innnetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Individuell energimåling

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	
BRA:	94
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 2.

Teknisk installasjon

Ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ensjøveien 4E
Postnummer: 0655
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0402
Dato: 31.08.2023 10:47:36
Energimerkenummer: 54442456-1cc7-49ec-9ba5-05210b8a7abe

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 128
Bruksnummer: 36
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300888700

Tiltak 1: Individuell energimåling

.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 2)

Adresse: Ensjøveien 4E	Kommunenummer: 0301
Postnummer: 0655	Gårdsnummer: 128
Sted: OSLO	Bruksnummer: 36
Kommune: Oslo	Seksjonsnummer: 0
Bolignummer: H0402	Festenummer: 0
Dato: 31.08.2023 10:47:36	Bygningsnummer: 300888700
Energimerkenummer: 54442456-1cc7-49ec-9ba5-05210b8a7abe	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggear	2023

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	

Areal yttervegger	49 m²
Areal tak	94 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	28 m²
Oppvarmet BRA	94 m²
Totalt BRA	94 m²
Oppvarmet luftvolum	243 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,14 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,84 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	30,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	43,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,20 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	25.08.2023
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	87 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	87 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	0,99 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	0,99 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,30 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	86 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)
--	---------------

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,22
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,83
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,06
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,94
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,86

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre

energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	31.8.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver	
Firma	Marini Consulting AS
Navn person	Ole Marius Svendsen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett per kvadratmeter	
Romoppvarming	33,4
Ventilasjonsvarme	2,1
Varmtvann	29,8
Vifter	3,1
Pumper	1,4
Belysning	11,4
Teknisk utstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	98,7

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 879 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	104,98 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 733 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	104,98 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 879 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.	
Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima	
Elektrisitet	3 369 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	6 510 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9 879 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	22,6 %
--------------------------------------	--------

Plan- og bygningsetaten



ARKITEKTENE MNAL FOSSE OG AASEN AS
Skippergata 33
0154 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202007734 - 96 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Hannah Waaler Koppang	Dato: 15.08.2024
-------------	---	---	------------------

Adresse:	ENSJØVEIEN 4 A-H	Eiendom:	128/36/0/0
Tiltakshaver:	ENSJØVEIEN 4 AS	Søker:	ARKITEKTENE MNAL FOSSE OG AASEN AS
Tiltaksstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Ensjøveien 4 A-H

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av to leilighetsbygg med underjordisk parkeringsanlegg, mottatt 04.06.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202007734			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Marksikringsplan	L101	20.05.2020	2/44
Snitt B	E02	03.07.2020	2/65
Snitt C	E03	03.07.2020	2/66
Avkjørselsplan	L107	16.02.2021	30/21
Plan næringslokale	E19	24.02.2021	30/33
Snitt og oppriss - forplass	L203	22.02.2021	30/40
Snitt - jorddybde tak og terreng	L204	23.02.2021	30/41
Situasjonsplan	D-01	03.05.2021	39/4
Plan 1 etasje	E20	03.05.2021	39/5
Plan 1 etasje 2	E12	03.05.2021	39/6

Plan- og bygningsetaten Oslo kommune oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom	Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo Postadresse: Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	Sentralbord: +47 21 80 21 80 Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00 postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA
---	--	---

Plan 2 etasje	E13	03.05.2021	39/7
Plan 2 etasje 2	E21	03.05.2021	39/8
Plan 3 etasje	E14	03.05.2021	39/9
Plan 3 etasje 2	E22	03.05.2021	39/10
Plan 4 etasje	E15	03.05.2021	39/11
Plan 4 etasje 2	E23	03.05.2021	39/12
Plan 5 etasje	E16	03.05.2021	39/13
Plan 5 etasje 2	E24	03.05.2021	39/14
Fasade nordvest - Bygg B	E10	03.05.2021	39/21
Fasade sydøst - Bygg B	E09	03.05.2021	39/22
Fasadematerialer			39/24
Landskapsplan	L100	01.06.2021	41/6
Plan 6. etasje	E17	02.06.2021	41/8
Plan 7. etasje	E18	02.06.2021	41/9
Takplan bygg A	L103	01.06.2021	41/10
Takplan bygg B	L104	01.06.2021	41/11
Snitt A	E01	15.12.2020	41/12
Fasade sørvest	E04	02.06.2021	42/2
Fasade nordvest bygg A	E05	02.06.2021	42/3
Fasade nordøst bygg B	E06	02.06.2021	42/4
Fasade nordøst bygg A	E07	02.06.2021	42/5
Fasade sørøst bygg A	E08	02.06.2021	42/6
Plan kjeller	E-01	07.06.2023	74/6
Landskapsplan	L100	31.05.2023	77/3

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 04.06.2024.

Sluttrapport for forurenset grunn ble mottatt 04.06.2024.

Klagefristen er tre uker

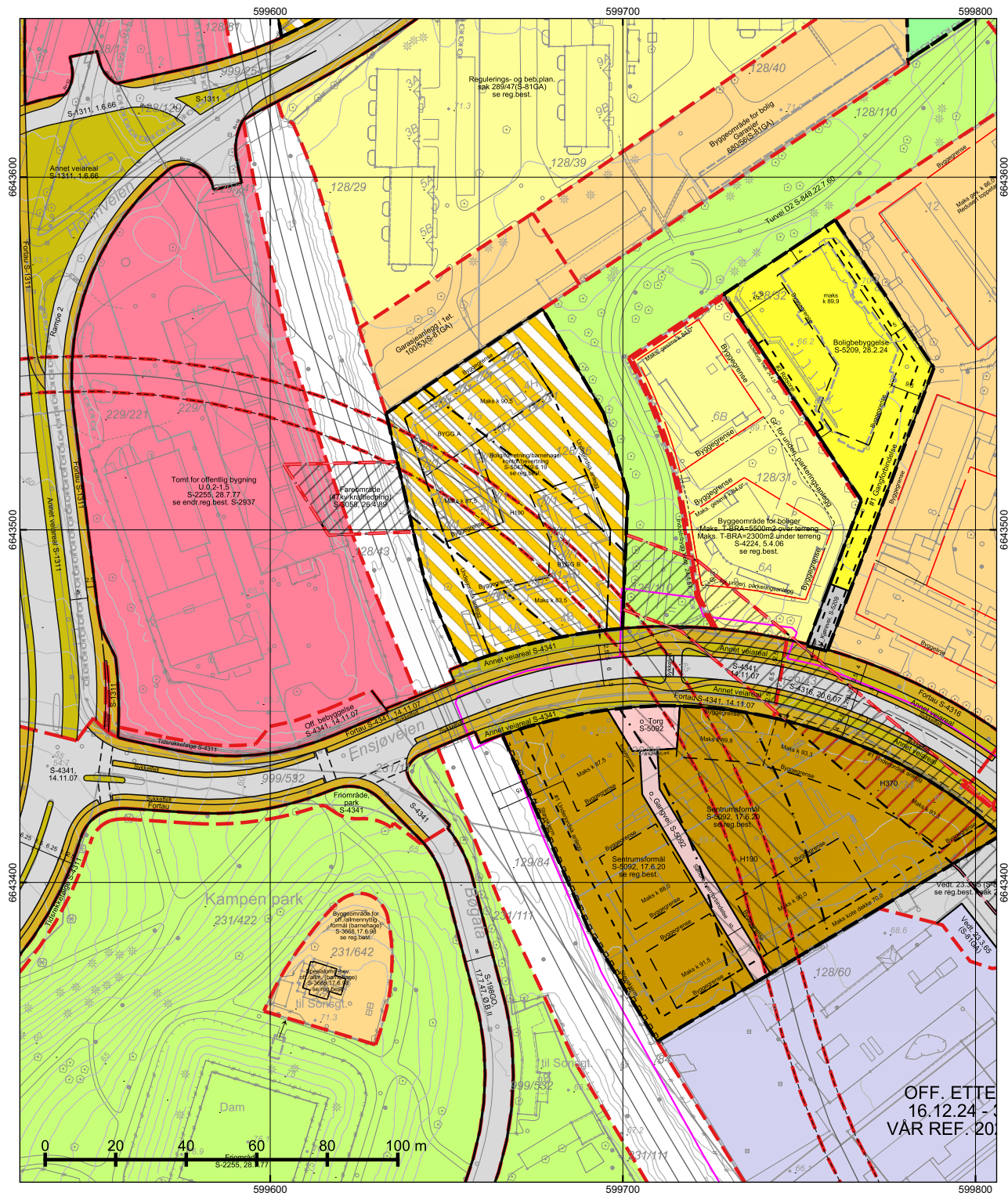
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Hannah Waaler Koppang - saksbehandler
Celine Jødal - for enhetsleder Aleksander Stein Engvoll

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:
ENSJØVEIEN 4 AS, c/o Neptune Properties AS, Postboks 1368 Vika, 0114 OSLO





Dato: 21.08.2025

Bruker: noas

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1

- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

- Natummangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr.: 330476/ 86517481

Adresse: ENSJØVEIEN 4E

Gnr/Bnr: 128/36

Deres ref.: 63976/

LOGR@MSEMER

Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

40 - Friområde/park

41 - Turvei/skiløype

71 - Felles parkering

110 - Bolig m.tilh. anlegg

111 - Garasje i boligområde

140 - Bolig/forr./kontor

149 - Offentlig/allmennyttig

150 - Industri m.tilh.anlegg

160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg

310 - Offentlig kjørebane/vegrunn

311 - Annet veiareal

312 - Fortau

317 - Offentlig gang-/sykkelvei

622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

1110 - Boligbebyggelse

1130 - Sentrumsformål

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

2011 - Kjøreveg

2013 - Torg

2016 - Gangveg/gangareal/gågate

3040 - Friområde

664 - Spesialområde bevaring blandet

50 - Høyspenningsanlegg avgrensing

56 - Underjordisk anlegg

76 - Felles underjordisk anlegg

311 - Annet veiareal

312 - Fortau

317 - Offentlig gang-/sykkelvei

325 - Veigrunn i tunnel

913 - Formåavgrensning

925 - Gesimslinje

930 - Reguleringslinje

932 - Regulert kant kjørebane

936 - Regulert fotgjengerovergang

Formålgrense

Foreløpig plan

Plangrense (gammel lov)

Plangrense (ny lov)

RpRegulertHøyde

Grense for bebyggelse

Byggegrense

Beregnet senterlinje veg

Bygningens avgrensing i beb. plan

Byggegrense

Regulert stoyskjerm

Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Inn-/utkjøring

Avkjørsel

RbBevaringGrense

RpBestemmelseOmråde

RpBestemmelseGrense

RpAngittHensynSone

RpAngittHensynGrense

RpSikringSone

RpSikringGrense

RbFareOmråde

RpFareSone

RpFareGrense

80

81





Dato: 21.08.2025
Bruker: noas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).

– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 330476/ 86517481

Adresse: ENSJØVEIEN 4E

Gnr/Bnr: 128/36

Deres ref.: 63976/ LOGR@MSEMER

Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

82



Dato: 21.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 330476/86517481
Deres ref.: 63976/ LOGR@MSEMER

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

83

Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



S-5043

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Ensjøveien 4

Vedtaksdato: 19.06.2019
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: [201616414](#)
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 7 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](#)

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Ensjøveien 4

Reguleringsbestemmelser
 Detaljregulering for gnr./bnr. 128/36
 Kartnummer OSO-201616414-2, datert 23.01.2018

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for boliger og barnehage, samt publikumsrettede næringsarealer langs 1. etasje i Ensjøveien 4, på en bymessig måte som styrker Ensjo som en utvidet del av indre by og som bidrar til at Ensjøveien etableres som en bygate.

Bestemmelser til arealformål**1 Kombinerte hovedformål****1.1 Utnyttelse**

Bruksareal skal ikke overstige 7 113 m² BRA.
 Parkeringskjeller, bodareal, trapperom og tekniske rom helt eller delvis under terreng medregnes ikke i BRA. Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.

Bruksareal skal regnes uten tillegg for tenkte plan.
 Det skal i tillegg til bolig etableres barnehage med minimum 720 m² BRA.
 Det skal etableres inntil 500 m² forretning/kontor/ bevertning i 1. etasje mot Ensjøveien.

1.2 Plassering og høyder

Bebyggelse skal plasseres i byggegrensen mot Ensjøveien fra 2. etasje og oppover, og for øvrig innenfor høyde- og bestemmelsegrenser som vist i plankartet.

Parkeringsanlegg skal etableres innenfor bestemmelsesgrensene. Der byggegrense ikke er vist, er byggegrense lik formålsgrensen. Balkonger kan krage inntil 2 meter ut fra fasadeliv og utover byggegrense, med unntak av mot Ensjøveien og mot Gjøvikbanen, der balkonger ikke tillates utkraget over byggegrense. Det skal opparbeides parkeringsanlegg under terreng innenfor bestemmelsegrense for p-anlegg.

Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulert byggegrense og inntil 1 m fra eiendomsgrense, og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad. Plassering skal tilrettelegges for fremkommelighet for nød- og nyttetransport.

Barnehage skal etableres i 1. etasje i bygg A og ha direkte tilknytning til eget uteareal.

Gulvet i 1. etasje mot Ensjøveien skal ligge på samme nivå som fortau.

Innenfor de øverste 4 m av maks. regulerte høyder som vist på plankartet tillates kun takoppbygg for heis, trapp og tekniske anlegg, samt støyskjerming og pergolaer for takterrasser, med maksimum 15 % av underliggende etasjes areal. Støyskjerming og pergola kan være inntil 2,5m høyde.

Det tillates etablert forstøtningsmur og trapp fra boligenes uteområde mot Ensjøveien utenfor byggegrensen. Støyskerm med høyde inntil 2 meter mot Gjøvikbanen tillates oppført utenfor byggegrensen.

1.3 Utforming

Ny bebyggelse skal gis god arkitektonisk utforming og volumoppbygging, og ha variert materialbruk med høy kvalitet. Fasader skal brytes opp slik at store, monotone flater unngås.

Arealer for kontor/forretning/bevertning skal være henvendt mot offentlig gate og ha en åpen karakter med utstrakt bruk av glass, som ikke tillates dekket til med foliering, reklame eller tette gardiner.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg, takoppbygg og støyskjermer skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

Bygningsdybden skal være maksimalt 13,5 m.
 Svalganger som betjener mer enn to leiligheter tillates ikke.
 Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst.

Port til parkeringskjeller skal utformes som en integrert del av fasadens arkitektoniske uttrykk. Innkjøring til parkeringskjeller skal være fysisk atskilt fra gangadkomst øst i planområdet og markeres med nedsenket kantstein.

1.4 Leilighetsfordeling

Maksimum 35 % av leilighetene kan være mellom 35 m² og 50 m² BRA.
 Minimum 40 % av leilighetene skal være 80 m² BRA eller større, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² BRA integrert.
 Det tillates ikke leiligheter med areal under 35 m² BRA.

1.5 Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsel og varelevering som vist med pil på plankartet.

1.6 Parkering

Frem til ny parkeringsnorm er vedtatt av bystyret, skal parkering for bil og sykkel opparbeides etter følgende beregning:

Bil:
 0,4 plasser per 100 m² BRA bolig.

5,4 plasser per 1000 m² forretning.
0-1,2 plasser per 10 årsverk for barnehage.
1,2 plasser per 1000 m² kontor.
0 - 0,2 plasser per 10 seter for bevertning

Sykkel:

3 plasser per 100 m² BRA bolig.
Fra 18 plasser per 1000 m² forretning
Minimum 6 plasser per 10 årsverk for barnehage.
Fra 21 plasser per 1000 m² kontor
Fra 6 plasser per 10 seter for bevertning

Deretter skal den til enhver tid gjeldende norm gjelde.

Minimum 5 % av bilparkeringsplassene skal være utformet for, og kunne reserveres for forflytningshemmede. I tillegg skal det avsettes 1 parkeringsplass for forflytningshemmede kun for barnehagen. Denne skal plasseres nærmest mulig barnehagens inngang.

Minimum 20 % av bilparkeringsplassene skal ha strømuttak for el-bil, med senere mulighet for tilretteleggelse for samtlige parkeringsplasser.

Minimum 5 % av sykkelparkeringsplassene skal ha ladepunkt for el-sykler, og minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være dimensjonert for transport- eller familiesykler.

Minimum 50 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg. Om parkering er beregnet til langtidsparkering skal den være tyverisikker/avlåst.

Det skal avsettes arealer til service for sykkel, i form av vask/repasjonsrom og oppbevaring av ekstraustyr

1.7 Krav til uteoppholdsareal

1.7.1 Uteoppholdsareal for bolig

Felles uteoppholdsareal skal være minst 20 % av samlet BRA for bolig. Minst 60 % av felles uteoppholdsareal skal være på terreng/lokk.

I uteoppholdsarealet inngår leke- og oppholdsarealer, interne veier og takterrasser. Arealer brattere enn 1:3 medregnes ikke, med mindre arealet innehar kvaliteter som akebakke eller lignende. Felles uteoppholdsarealer skal tilrettelegges for lek og aktivitet for alle aldersgrupper.

I utformingen av utearealer skal det legges vekt på god landskapsarkitektur. Utearealene skal ha høy visuell kvalitet og opparbeides med bruk av bestandige og robuste materialer. Ny vegetasjon skal være variert med tanke på årstidsvariasjon. Det skal skilles mellom private og felles uteoppholdsarealer med gjerder/hekk/vegetasjon. Minst 30 % av uteoppholdsarealet på terreng skal ha minimum 1 m jorddybde.

Felles takterrasser som inngår i felles uteoppholdsareal skal utformes med inndeling i, og møblering av ulike oppholdssoner. Oppholdssonene skal ha nødvendig støy-, sol- og vindavskjerming ved hjelp av leegger, pergolaer, plantekar m.m. Minst 20 % av felles takterrasser skal ha 40 cm jorddybde for beplantning.

1.7.2 Uteoppholdsareal for barnehage

MUA (Minste uteoppholdsareal) pr. barn skal være 14,4 m². Arealet skal beplantes slik at det fremstår som en naturlig utvidelse av friområdet i øst. Barnehagens gjerder skal fremstå som visuelt åpne. Arealet skal være tilgjengelig for beboerne utenom barnehagens åpningstid.

Barnehagens utearealer skal utformes med varierte overflater i naturlige materialer og tilrettelegges for flerbruk, bevegelse og allsidig lek, både for større grupper, på tomannshånd og individuelt.

1.7.3 Skjermingstiltak for magnetfelt

Områder innenfor planområdet som har magnetfelt over 0,4µT tillates ikke opparbeidet til lek- og opphold med mindre det er gjennomført skjermingstiltak som reduserer nivået til under 0,4µT. Dersom skjermingstiltak ikke gjennomføres, tillates områder med magnetfelt over 0,4µT brukt til sykkelparkering, avfallshåndtering eller beplantet med buskvekster med torner.

1.8 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200, herunder takplan i målestokk 1:100. Planen skal vise hvordan de ubebygde delene av tomten skal opparbeides som uteoppholdsareal for boligbebyggelse og barnehage. Planen skal dokumentere: utforming og materialbruk i sittegrupper, lekeapparater, gjerder, leegger og støtemurer, gangveier, internveier, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold, belysning og skilting for universell utforming. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater. Eventuelle skjermingstiltak må vises i planen.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen før midlertidig brukstillatelse gis.

1.9 Miljøtema

1.9.1 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres i den grad grunnforholdene tillater det, fordrøyes og ledes i trygge flomveier. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på de tiliggende arealene. Flomveier skal være erosjonssikre og dimensjoneres for et 100-års regn.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt, og valg av løsning skal begrunnes. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det gis tillatelse til tiltak.

Overvannsløsninger skal være opparbeidet før første søknadspliktige byggetiltak etter planen tas i bruk.

1.9.2 Støy

Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor fasader med vindu til rom for støyfølsom bruk skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, eller senere retningslinje som erstatter denne. Det skal etableres en støyskjerm der boligens uteoppholdsareal åpner seg mot Gjøvikbanen. Boligene skal ha minimum en fasade som vender mot stille side. Alle leiligheter skal ha minst halvparten av oppholdsrommene, herunder minimum ett soverom mot stille side.

1.9.3 Fjernvarme

Tiltak over 1 000 m² innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

1.9.4 Renovasjon

Renovasjonsløsning skal plasseres i parkeringskjeller.

Bestemmelser til hensynssoner

2. Hensynssoner

2.1 Andre sikringssoner H 190 (restriksjoner for anlegg i grunnen)

Det er regulert sikringssone for T-baneanlegget på 10 meter, målt fra ytterkant tunnelkonstruksjon, horisontalt til begge sider og vertikalt over og under anlegget. Innenfor sonen er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som medfører sprengning, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving eller andre tiltak som kan medføre skade på T-baneanlegget uten forhåndsgodkjenning av anleggseier, jf. Jernbanelovens § 10. Tillatelse fra anleggseier skal foreligge ved søknad om rammetillatelse.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

3.1 Før igangsettingstillatelse

3.1.1 Ensjøveien

Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak innenfor planområdet skal del av Ensjøveien være sikret opparbeidet.

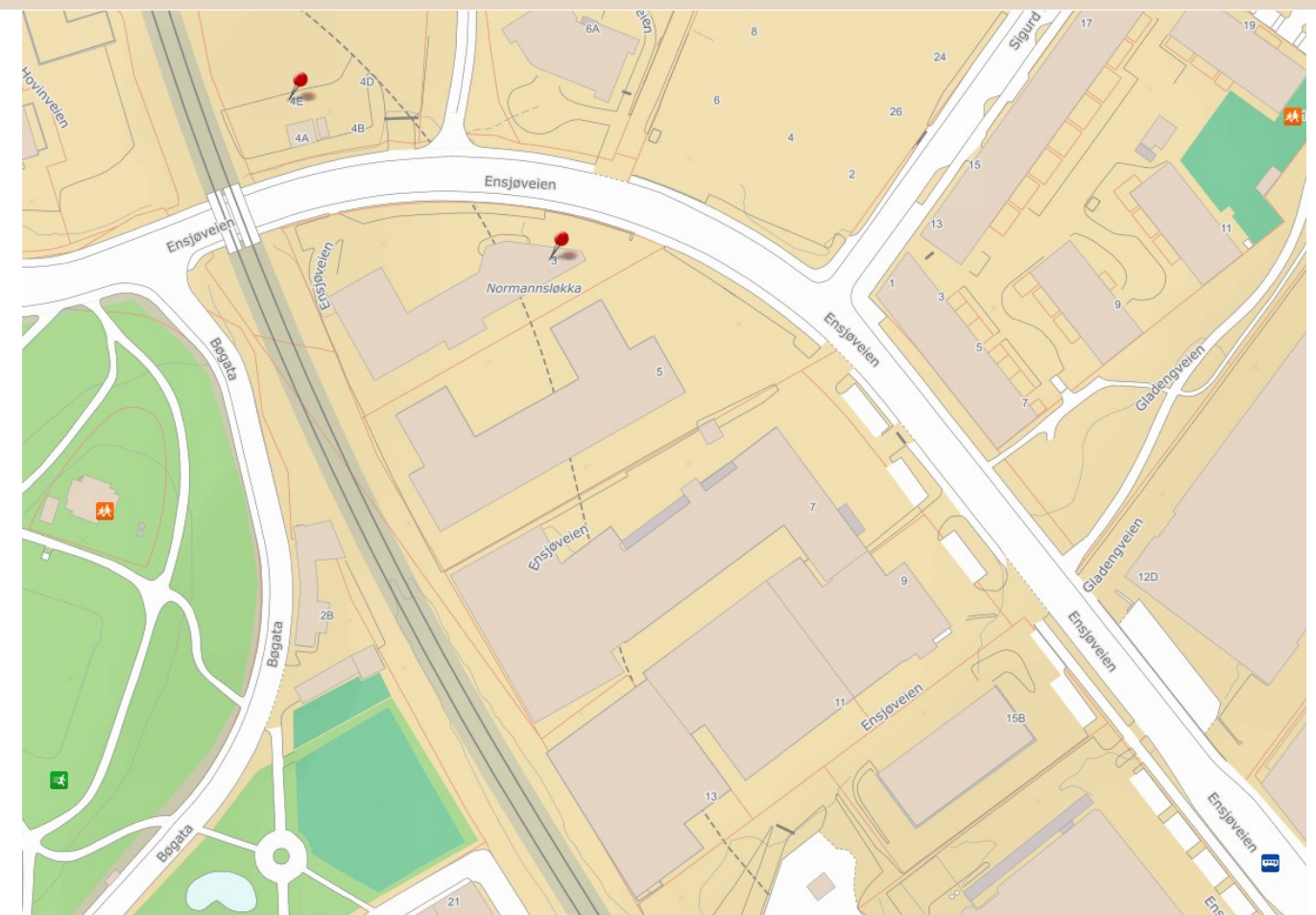
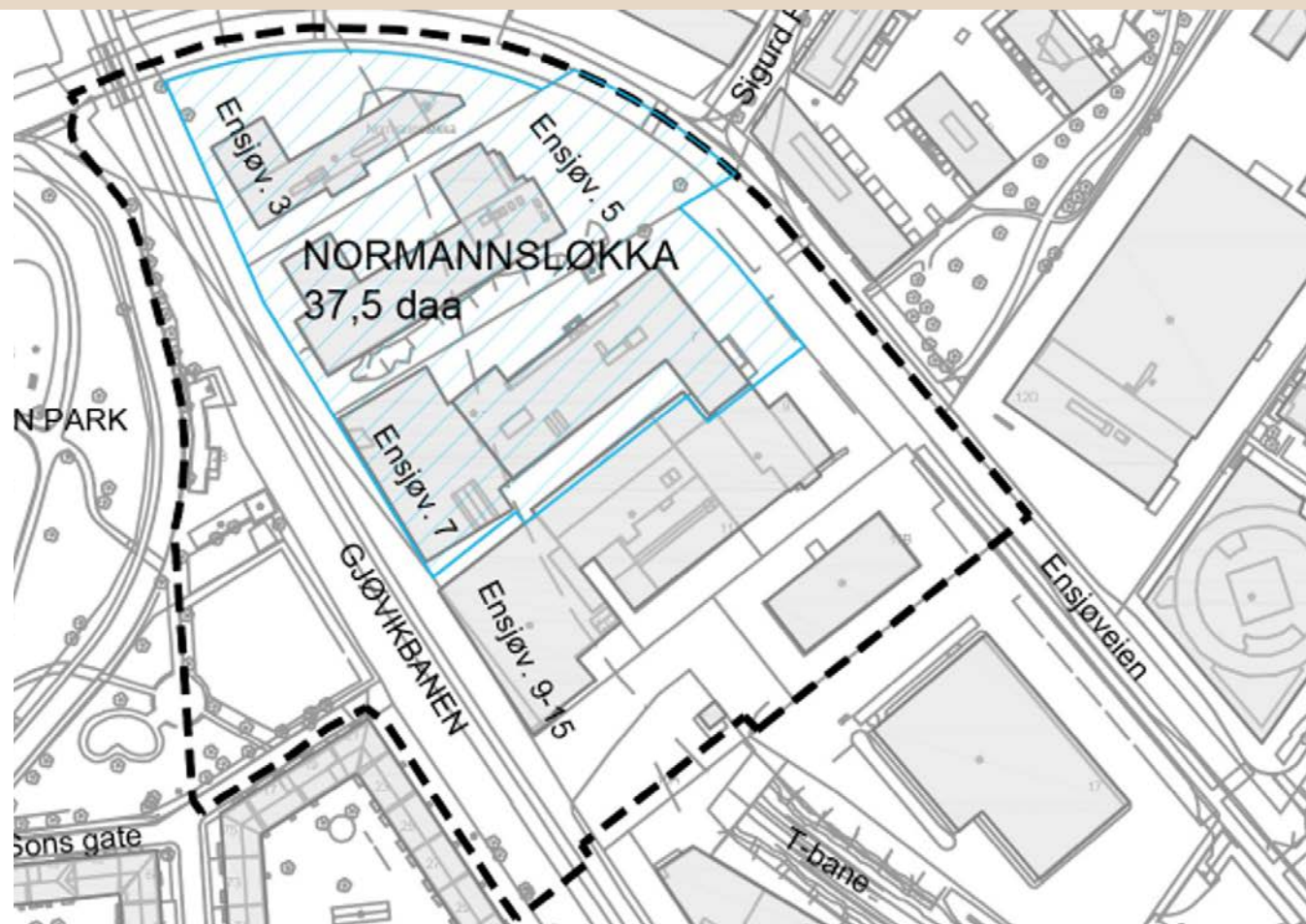
3.1.2 Gangbro over Gjøvikbanen

Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak innenfor planområdet skal gangbro over Gjøvikbanen syd for planområdet være sikret opparbeidet.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 19.06.2019 sak 201. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 24.06.2019

Emilie Stang
Emilie Stang, bem



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 20.08.25

Side 1 av 2

Tnyentaket Borettslag	V³ r ref.:	2139/86	Fjdselsdato eier:	19.12.1987
Ensjyveien 4 E	Type:	Borettslag frittst³ ende	Fjdselsdato medeier:	26.05.1986
0655 OSLO	Eiere:	Hilde Wullum Kleven, Arne Meyer Kleven		
Organisasjonsnr:	929 199 758	Andelsnr:	86	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned:

5 522

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:

Akonto varme

1 042

Reduksjon renter IN-³ n

-29 553

Renter IN-³ n

29 553

Felleskostnader

3 897

Tilleggsytelser:

Avsetning vedlikeholdsfond

194

Tv/Bredb³ nd

389

Hvis boligselskapet har felles ³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av ³ nekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjnper og selger gj³r opp seg imellom for oppgj³rsm³ neden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (³ n):

0

Gjeld siste ³ rsoppg.:

0

Klient ajourf. ³ n:

420 423 500

Klient gj. s. ³ rsoppg.:

342 227 500

Spesifikasjon av ³ n:

L³ nenummer: 98208231286, OBOS-banken AS

Annuitets³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 20.08.2025: 5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 193

Saldo per 20.08.2025: 322 189 500

Andel av saldo: 0

Fj³rste termin: 30.03.2024Neste avdrag: 30.03.2034 (siste termin 30.09.2073)

Opprinnelig innfrielse ³ n (IN): 7 035 000

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 7 035 000

Avdrag p³ dette ³ net legges inn i felleskostnadene desember 2033

IN-ordning: Det er anledning til ³ nedbetale p³ ³ net den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl m³ kontaktes senest to uker fj³r nedbetaling.Felles³ n borettslag-IN ³ n

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:

Kirsten Frigstad

Adresse:

Ensj³rveien 4 F

Postnr/-sted:

0655 OSLO

Telefon:

Mob.: 92691794

E-post:

frians@online.no

5: Restanse felleskostnader pr. 20.08.2025

Utest³ ende saldo:

5 822

Felleskostnader:

5 822

Restanse:

5 822

Gebyr:

0

Forskudd:

0

Rente:

0

Overdekning:

0

Ved sp³rsm³ l om utest³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ ³ oppgitt riktig utest³ ende saldo.

6: Ligning - 2024

Annen formue:

77 910

Gjeld:

0

Andre inntekter:

1 118

Utgifter:

95 663

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

94

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 20.08.25

Side 2 av 2

Tnyentaket Borettslag	V³ r ref.:	2139/86	Fjdselsdato eier:	19.12.1987
Ensjyveien 4 E	Type:	Borettslag frittst³ ende	Fjdselsdato medeier:	26.05.1986
0655 OSLO	Eiere:	Hilde Wullum Kleven, Arne Meyer Kleven		
Organisasjonsnr:	929 199 758			

7: P³ lydende

P³ lydende:

5 000

Opprinnelig innskudd:

3 015 000

Andelsnr:

86

Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r:

2023

G³ rds/bruksnr:

128/36

Bygningstype:

Blokk

Feste/eiet tomt:

Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:

If Skadeforsikring NUF

Polisenr:

SP6272404.

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:

01.12.2023

Fj³rste innflytting:

01.12.2023

SSBnr:

H0402

Etasje:

4

Oppvarmingstype:

Uspesifisert

Heis:

Nei

Parkeringstype:

Ingen ()

System³ s:

Nei

Antall rom:

4

Husdyrhold:

Oppr. antall rom:

4

Livs³rp standard:

Nei

Kategori:

Blokk

Fasiliteter:

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget/boligaksjeselskapet. Dette inng³ r ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier i mai m³ ned og oktober m³ ned..

Kravet fj³lger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall fj³r overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kj³pers ansvar).

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Usbl sn³rger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

95

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Tøyentaket Borettslag
Digitalt møte gjennomført i perioden 14.05.2024-20.05.2024

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Cathrine Vogt Bugge

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Cathrine Vogt Bugge

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Kirsten Frigstad

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 47
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 47

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått og godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 200 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Snarvei til sykkel- og gangsti

Forslagsstiller flere andelseiere

Foreslår å legge noen heller forbi klatrestativet og mot sykkel- og gangstien for å lage en snarvei. Veldig mange vil nok benytte seg av den veien uansett, men ved å legge hellesteiner så ødelegger vi ikke plenen og det vil se penere ut.

Vedtak:
Generalforsamlingen vedtok at styret anskaffer hellesteiner og anlegger en snarvei mot sykkel- og gangstien, forbi klatrestativet.

5.2 Treningsrom

Forslagsstiller beboer

Det virker som de fleste nå har flyttet inn og ut i fra hva jeg kan forstå så har vi en overkapasitet på sykkelparkeringsplasser. Jeg ønsker derfor at vi kan se på muligheten til å gjøre om bruken fra sykkelbod til treningsrom i det minste arealet – rom ved oppgang 4E – 34 kvm. Pt. er det kun jeg som bruker denne boden.

Ideen min er 2-3 styrkeapperater (40.000kr) med frivekter, 2-3 møller (30.000kr) og et område til fritrening/yoga/streching samt stativ med treningsmanualer – 2-35kg (25.000kr). Utstyr kan leases eller kjøpes. Bygningsmessig legges det enkelt pustende sportsgulv i arealet, rommets vegger males om fra kaldt hvitt, belysnings skiftes ut, litt speil på veggene, utslagsvask og muligens noe akustikkplater i taket. – antatt 125.000kr Forutsetning for bruk er at alle bruker yogamatter på gulvet og vasker etter seg ved bruk av apparater.

Totalt ca. 250.000kr

Jeg tror dette vil gjøre borettslaget mer attraktivt for nye kjøpere og føre til et bedre bo-miljø for beboere. Vi har mange småbarnsforeldre i tidsklemma, mange single som kanskje vil holde levekostandene nede ved å ikke betale på SATS og mange som kanskje ser verdien av en god kjernemuskulatur når vi har slike vintere som i år. Det er allerede flere som bruker parkeringsarealene i kjelleren til å rehabilitere kroppen etter operasjon/fall.

Kan dette være noe å ta opp? Evt. danne en liten arbeidsgruppe som utreder muligheten? Forutsetningen for oppstart av dette arbeidet er at borettslaget aksepterer endringen og en kostand på typ 250.000kr. Hvis det er stor interesse for forslaget kan man vurdere sykkelboden på ca. 60kvm – U-07 istedenfor. Da vil salg av sykkelstativene kunne dekke inn noe av kostanden for treningsrommet.

Vedtak:

Generalforsamlingen stemte ned forslag om treningsrom i borettslaget.

5.3 Adgangskontroll fra garasje

Vi foreslår at det etableres adgangskontroll fra garasje og inn i oppgangene, for å unngå at uvedkommende kan ta seg inn.

Vennlig hilsen,

Anita Olsen og Arild Larsen

Vedtak:

Generalforsamlingen stemte ned forslaget om adgangskontroll fra garasjen.

5.4 Vedtektene 8-1 - styresammensetning

Styret foreslår endring av antall styremedlemmer i borettslagets vedtekt 8-1 (1)

Nåværende ordlyd: Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to andre medlemmer med inntil tre varamedlemmer.

Ny ordlyd: Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og inntil tre styremedlemmer og inntil to varamedlemmer.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok vedtektsendringen.

§8-1 (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og inntil tre styremedlemmer og inntil to varamedlemmer.

5.5 Oppsigelse av bildelingstjenesten OTTO

Forslagsstiller: Styret

Bildelingstjenesten belaster alle beboerne med rundt 150 kroner pr måned, tilsvarende en fast kostnad på rundt 155 000 til 160 000 kroner i året,. Sammenlignet med alternative tilbud finnes det flere bildelingstjenester som bilkollektivet, som er rimeligere og har bedre utvalg av biler. Borettslaget belastes i tillegg driftskostnader (strøm) og vedlikehold av garasjeplassene. Garasjeplassene kan alternativt brukes som gjesteparkering, utleie til beboere, eller/og salg til beboere.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok oppsigelse av bildelingstjenesten OTTO.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Nicolai Hofseth for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Irene Myklebust for 1 år.
Valgt ble: Arne Meyer Kleven for 1 år.

Protokoll for Tøyentaket Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Cathrine Vogt Bugge (sign.)	28.05.2024
Protokollvitne	Kirsten Frigstad (sign.)	28.05.2024



INNKALLING 2025

Tøyentaket Borettslag

Mandag 12.05.2025 kl. 10:00
Digital generalforsamling i Bonabo



Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Tøyentaket Borettslag

Tid: Møtet avholdes digitalt i perioden 12.05.25 til 19.05.25

Høringsperiode 12.05.25 kl.10.00 – 15.05.25 kl.10.00

I denne perioden kan du legge inn eventuelle spørsmål og kommentarer

Stemmeperiode 15.05.25 kl.15.00 – 19.05.25 kl.23.00

I denne perioden skal du ta stilling til punktene i sakslisten og avgi stemme

Sted: Møtet blir avholdt digitalt via "Bonabo" på usbl.no

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Informasjonsflyt

5.2 Foreslått endring i husordensreglene angående omfattende støyende aktiviteter (banking og boring)

5.3 Vaskeintervallet for garasjen bør økes (1/2 år)

5.4 Gjesteparkering i gårdsrom

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før mandag 12.05.2025 kl. 18:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 150 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Informasjonsflyt

Innsendt sak fra andelseier, Bjørn Christiansen

Det er en stor fordel at beboere i borettslaget har tilgang til den samme informasjonen, og at den informasjonen er så korrekt og fullstendig som mulig.

I dag sender styret ut en oversikt over de saker som er til behandling på et styremøte. Det er mulig å ta kontakt med styreleder for å få mer informasjon om saken, styreleder er god til å gi den informasjonen som etterspørres.

Det finnes også en Facebookside hvor beboerne kan orientere hverandre eller spørre om noe.

For å komme et steg videre foreslås det tiltak for å systematisere informasjonen og bidra til at alle får den samme informasjonen uten å spørre.

Styret må sende ut saksliste før styremøtene. Der må det komme fram hva saken egentlig dreier seg om og hva det er styret skal ta stilling til.

Etter styremøte må styret sende ut protokoll fra møtet, hvor det fremkommer hvem som har deltatt på møtet og hva vedtaket ble. Altså må vedtaket være konkret og informativt om saken, Vedtaket skal altså inneholde hva styret mente om den saken og ikke bare at styret har behandlet den. Personvernet skal selvfølgelig ivaretas.

Blir det votert i en sak skal resultatet i protokollen

Styret får sine fullmakter fra generalforsamlingen. I nye saker som mottas mellom

generalforsamlingene er det ønskelig at beboerne kan komme med innspill før styret fatter sin beslutning. Høringen om NRK er et godt eksempel.

Det skjer mye i et borettslag når det gjelder inn og utflytting, ting som ikke fungerer, forhold som alle beboerne bør være kjent med, planer for området, dugnader og så videre.

Noe av dette blir i dag orientert om på mail eller i Bonabo, og det er alltid mulig å spørre styreleder om alt mulig. Men det betyr også at noe kan gå en hus forbi hvis en ikke deltar i de uformelle kanalene. Derfor er forslaget at styret bør utarbeide et opplegg som på en bedre måte kan orientere om liv og levnet i borettslaget og i en form som når alle.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar andelseier Bjørn Christiansen sine forslag om informasjonsflyt

1.Styret sender sakslisten ut før styremøtet.

De enkelte sakene nå opplyses slik at det framkommer hva styret skal ta stilling til.

2.Styret sender ut protokoll fra styremøte. Der må det framkomme hvem som deltok på

møtet og hvilke vedtak som ble fattet. Vedtaket må formuleres konkret slik at det gir

mening.

3.Styret utarbeider et informasjonsopplegg basert på denne saken og diskusjonen på

generalforsamlingen.

Styrets innstilling: Styret stiller seg negativ til forslaget og vil anbefale å stemme imot. Dette forslaget vil skape betydelig merarbeid for styrets medlemmer, og spesielt for styrets leder og vil gå på bekostning av andre viktige oppgaver.

Styret vil fortsette å legge ut sakslisten til styremøtet. Sakslisten vil gjøres så utfyllende som mulig. De som ønsker ytterligere informasjon fra styrets behandling av saken oppfordres til å ta kontakt.

5.2 Foreslått endring i husordensreglene angående omfattende støyende aktiviteter (banking og boring)

Innsendt sak fra andelseier, Konstantin Seufert

Vi er litt plaget av at ulike naboer driver med oppussing på kvelden. Det er veldig vanskelig å finne ut hvem som står bak, siden betongveggen transporterer lyden og fordeler den jevnt. Legging av barn blir umulig når naboene borer i betongveggen. Det har nå gått en time, og vedkommende har fortsatt ikke gitt seg.

Derfor ønsker vi å foreslå en endring i husordensreglene, slik at banking og boring ikke er tillatt etter kl. 18:00. I dag står det at dette er tillatt frem til kl. 21:00, noe vi opplever som altfor sent. Det står også at det skal være ro mellom kl. 23:00 og 07:00, noe vi mener er unødvendig liberalt sammenlignet med andre steder.

Henviser til diskusjon på facebook angående støy fra boring.

Forslag til vedtak: Det skal være ro i leiligheter og boområdet fra kl. 22:00 til 08:00. Omfattende støyende aktiviteter (som f.eks. banking og boring i forbindelse med oppussing) skal ikke være tillatt etter kl. 19:00. På søndager og helligdager skal det være ro hele dagen.

Styrets innstilling: Styret stiller seg nøytral til forslaget og ber andelseierne stemme over forslaget

5.3 Vaskeintervallet for garasjen bør økes (1/2 år)

Innsendt sak fra andelseier, Konstantin Seufert

Vi mener at garasjen vaskes for sjelden. Sammenlignet med andre garasjer virker vår garasje svært skitten. Vi ber om en vurdering av om vaskeintervallet kan økes.

Forslag til vedtak: Garasjevask skal utføres hvert halvår.

Styrets innstilling: Styret stiller seg nøytral til forslaget og ber andelseierne stemme over forslaget. Kostnaden for garasjevask pr. gang er i dag ca kr. 13000

5.4 Gjesteparkering i gårdsrom

Innsendt sak fra andelseier, Helene Walstad

Det hadde vært veldig fint med to-tre gjesteparkeringer i gårdsrommet. Det står allerede en del biler her innimellom, og så lenge det tilrettelegges for plass til utrykningskjøretøy, bør det være fullt mulig.

Forslag til vedtak: Opprettelse av plasser til gjesteparkering i gårdsrommet.

Styrets innstilling: Styret stiller seg negativ til forslaget og vil be generalforsamlingen stemme i mot.

Vi ønsker minst mulig bilkjøring i gårdsrommet.

Gjesteparkeringen må eventuelt opprettes i "indre gårdsrom" pga. fremkommelighet for utrykningskjøretøy i innkjøringsveien, plasseringen blir da foran terrassen til andelseier i 1. etg.

Gjesteparkeringen krever administrasjon og oppfølging som styret ikke ønsker å påta seg.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Kirsten Frigstad
Styremedlem, Petter Munkerud
Styremedlem, Nicolai Hofset
Styremedlem, Jian Kong
Varamedlem, Arne Meyer Kleven
Varamedlem, Irene Myklebust

6.1 Valg av leder

Nåværende styreleder Kirsten Frigstad stiller til gjenvalg

6.2 Valg av medlemmer til styret

Nåværende styremedlemmer Jian Kong og Petter Munkerud stiller til gjenvalg

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Hege Fure og Berit Eide stiller som varamedlemmer

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foreg ³ ende ³ rsregnskap	458 850	47 094 674
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	805 781	23 317
Tilbakefjring av avskrivning	2 340	0
Kjrp / salg anleggsmidler	-234 005	-467 247 641
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-75 116 000	420 423 500
Endringer i andre langsiktige poster	75 116 000	165 000
B. i rets endring disponible midler	574 116	-46 635 824
C. Disponible midler	1 032 966	458 850
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omlrpsmidler	6 922 106	2 458 921
Kortsiktig gjeld	-5 889 140	-2 000 072
C. Disponible midler	1 032 966	458 850

Borettslagets disponible midler er de nkonomiske midlene som borettslaget har til r³ dighet pr. 31.12.
De defineres som omlrpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	23 199 854	3 771 113	25 429 095	22 618 010
Sum leieinntekt		23 199 854	3 771 113	25 429 095	22 618 010
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	1 476 842	322 892	0	0
Sum annen inntekt		1 476 842	322 892	0	0
Sum inntekt		24 676 696	4 094 005	25 429 095	22 618 010
KOSTNAD					
Ljnnskostnad					
Ljnnskostnad	3	28 200	0	21 150	21 150
Styrehonorar	3	200 000	0	150 000	150 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	2 340	0	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		211 840	55 279	200 000	205 200
Kostnad eiendom/lokale	5	758 663	112 166	565 500	689 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 105 569	48 659	715 000	1 230 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	114 777	0	157 500	6 500
Verktjy, inventar og driftsmateriell	7	35 642	23 879	18 000	295 000
Reparasjon og vedlikehold	8	727 789	38 769	400 000	315 000
Revisjonshonorar		18 445	0	8 000	8 000
Forretningsfjrerhonorar		120 000	30 000	120 000	124 680
Andre honorar	9	103 954	5 156	70 000	25 000
Kontorkostnad		1 645	0	0	0
TV/bredb ³ nd		399 231	32 079	401 448	405 000
Kontingent og gaver		550	0	0	0
Forsikring		453 635	64 894	321 000	489 939
Eiendomsskatt		0	25 444	8 000	0
Andre kostnader	10	16 687	3 300	6 000	6 400
Sum kostnad		4 298 967	439 625	3 161 598	3 970 869
Driftsresultat fjr IN		20 377 729	3 654 380	22 267 497	18 647 141
Driftsresultat etter IN		20 377 729	3 654 380	22 267 497	18 647 141
FINANS POSTER					
Renteinntekt		79 459	14 342	0	0
Rentekostnad		19 651 407	3 645 405	22 300 000	18 473 674
Netto finansposter		19 571 948	3 631 063	22 300 000	18 473 674
jsresultat		805 781	23 317	-32 503	173 467
Overfjrt til/fra annen egenkapital		805 781	23 317	0	0
SUM OVERFdrINGER		805 781	23 317	0	0

Balanse 2024 Tnyentaket Borettslag

	Note	2024	2023
EIEDELER			
Anleggsidler			
Varige driftsidler			
Tomter	4	133 357 359	133 357 359
Bygninger	4	467 247 641	467 247 641
Andre fellesanlegg	4	231 665	0
Sum anleggsidler		600 836 665	600 605 000
Omlnpsidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		106 975	455 559
Kundefordringer		1 355 420	0
Kostnader til avregning		1 089 585	225 327
Andre kortsiktige fordringer		22 329	485 125
Forskuddsbetalte kostnader		138 324	162 888
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende bank		4 209 473	1 130 022
Sum omlnpsidler		6 922 106	2 458 921
SUM EIEDELER		607 758 771	603 063 921

Balanse 2024 Tnyentaket Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		430 000	430 000
Sum innskutt egenkapital		430 000	430 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		834 631	28 850
Sum opptjent egenkapital		834 631	28 850
Sum egenkapital	11	1 264 631	458 850
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	345 307 500	420 423 500
Borettsinnskudd		180 181 500	180 181 500
IN nedbetalt fellesgjeld	12	75 116 000	0
Sum langsiktig gjeld		600 605 000	600 605 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		58 564	15 881
Leverandrgjeld		276 823	586 495
Skyldig off. myndigheter		77 200	0
P ³ lrpne renter		4 697 797	1 098 860
A konto til avregning		436 721	50 297
Annen kortsiktig gjeld		342 035	248 539
Sum kortsiktig gjeld		5 889 140	2 000 072
Sum gjeld		606 494 140	602 605 072
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		607 758 771	603 063 921
Pantstillelser	13	600 605 000	600 605 000

Sted:_____ Dato:_____

Kirsten Frigstad
Styreleder

J ian Kong
Styremedlem

Petter Munkerud
Styremedlem

Nicolai Hofset
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

i rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om 3 rsregnskap og 3 rsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlnpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett 3 r. d vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omlnpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefjres til nominelt belnpp 3 etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes 3 vly re forbig3 ende. Langsiktig gjeld balansefjres til nominelt belnpp 3 etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfjrt i balansen til p3 lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjnres p3 grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefjres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 3 r og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om 3 rsregnskap og 3 rsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfjres lypende under driftskostnader, mens p3 kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfjres og inntektsfjres i takt med opptjening. Inntektsfjring ved salg av varer/tjenester skjer p3 leveringstidspunktet. Tjenester inntektsfjres etter hvert som de opptjenes.

S skattetrekk
Ved lynnskjring overfjres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodelnsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og st3 r i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og 3 rlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat fjr IN.

M3 lingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner fjernvarme og eier betaler kun for eget forbruk. I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og st3 r p3 rapportlinjen i Kostnader til avregning3. Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og st3 r p3 rapportlinjen i A konto til avregning3. Avregning gjnres p3 avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 735 564	413 342
3601 Innbetalte fellesutgifter	87 892	23 684
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	200 208	31 465
3609 Leie parkering	106 800	16 417
3618 Leietillegg strnm	9 829	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	401 448	63 088
3650 Innkrevde felleskostn. renter	19 638 212	3 223 117
3690 Andre leieinntekter	19 900	0
Sum	23 199 854	3 771 113

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	1 476 842	322 892
Sum	1 476 842	322 892

Konto 3990: Salg av parkeringsplasser

Note 3 - Lnnnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	28 200	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lynnssystemet	200 000	0
Sum	228 200	0

Personalkostnader omfatter lnnns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall 3 rsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom	Tomt	Lekeapparat	Lekeapparat
Anskaffelseskost pr.01.01 :	467 247 641	133 357 359	0	0
i rets tilgang :	0	0	65 819	168 186
i rets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	467 247 641	133 357 359	65 819	168 186
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	658	1 682
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokfjrt verdi pr.31.12:	467 247 641	133 357 359	65 161	166 504
i rets avskrivninger :	0	0	658	1 682
Anskaffelses3 r :	2023	2023	2024	2024
Antatt levetid i 3 r :			25	25

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 4 597 kvm. G.nr 128, b.nr 36 i Oslo kommune, og utgjnr 133 357 359 i verdi. Borettslagets eiendom er forsikret i If Skadeforsikring, polisenummer SP5250400

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	193 503	25 491
6341 Brannalarm	142 758	43 752
6343 Serviceavtaler	9 625	0
6360 Annet renhold	14 626	0
6361 Fast renhold	164 078	19 313
6362 Skadedyrutryddelse	66	0
6364 Matteleie	75 239	5 206
6391 Snrjm3 king/strjng/feing	33 766	18 405
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	125 004	0
Sum	758 663	112 166

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Sms og epost i portal, bevar HMS	9 369	0
6440 Leasing biler	105 408	0
Sum	114 777	0

Note 7 - Verktjy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktjy og redskaper	5 305	0
6540 Inventar	249	2 544
6551 Njnkler, l3 ser, navnskilt, postkasser o.l.	19 212	19 426
6552 Driftsmateriell	10 876	1 909
Sum	35 642	23 879

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	6 763	3 250
6602 Vedlikehold VVS	33 406	0
6605 Vedlikehold fellesanlegg	1 058	0
6611 Vedlikehold heiser	154 927	35 519
6613 Vedlikehold grmjntanlegg/lekeplasser/uteomr3 de	25 864	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	58 316	0
6648 Vedlikehold djrer og porter	153 302	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	294 153	0
Sum	727 789	38 769

Styret mener at det gjennomfjrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for 3 oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6711 Adm. gebyr m3 lere	30 109	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfjrer	30 705	5 156
6730 Teknisk honorar	43 141	0
Sum	103 954	5 156

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	8 087	1 697
7719 Mjrtter, div. styret	4 375	136
7770 Betalingskostnader	1 181	1 466
7773 Omkostninger innkreving	3 011	0
7790 Andre kostnader	35	0
7795 Husleietap	-3	0
Sum	16 687	3 300

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	430 000	0	430 000
Sum innskutt egenkapital	430 000	0	430 000
Opptjent egenkapital			
j rets resultat	28 850	805 781	834 631
Sum opptjent egenkapital	28 850	805 781	834 631
Sum egenkapital	458 850	805 781	1 264 631

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	OBOS-banken AS
Form ³ l:	Fellesl ³ n borettslag
L ³ nenummer:	98208231286
L ³ netype:	Annuitet
Opptaks ³ r:	2023
Rentesats:	5.35 %
Beregnet innfridd:	30.09.2073
Opprinnelig l ³ nebelnpp:	420 423 500
L ³ nesaldo 01.01:	420 423 500
Avdrag i perioden:	75 116 000
L ³ nesaldo 31.12:	345 307 500
Saldo 5 ³ r frem i tid:	345 307 500
Andelssaldo 01.01:	0
Innbetalt IN i perioden:	75 116 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	75 116 000
Sum pantegjeld for l ³ n:	420 423 500

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 98208231286	1	11 018 000	11 018 000
	1	7 725 000	7 725 000
	1	7 560 000	7 560 000
	1	7 210 000	7 210 000
	2	7 000 000	14 000 000
	1	6 825 000	6 825 000
	2	6 650 000	13 300 000
	1	6 410 000	6 410 000
	1	6 335 000	6 335 000
	1	6 160 000	6 160 000
	1	6 006 000	6 006 000
	1	5 873 000	5 873 000
	1	5 861 000	5 861 000
	1	5 775 000	5 775 000
	1	5 740 000	5 740 000
	1	5 733 000	5 733 000
	1	5 670 000	5 670 000
	1	5 530 000	5 530 000
	1	5 495 000	5 495 000
	1	5 460 000	5 460 000
	1	5 439 000	5 439 000
	1	5 433 000	5 433 000
	1	5 425 000	5 425 000
	1	5 390 000	5 390 000
	1	5 355 000	5 355 000
	1	5 250 000	5 250 000
	1	5 145 000	5 145 000
	1	5 005 000	5 005 000

Langsiktig gjeld

	1	4 900 000	4 900 000
	1	4 676 000	4 676 000
	1	4 550 000	4 550 000
	1	4 410 000	4 410 000
	1	4 333 000	4 333 000
	2	4 270 000	8 540 000
	1	4 150 000	4 150 000
	1	4 060 000	4 060 000
	1	3 990 000	3 990 000
	1	3 927 000	3 927 000
	1	3 920 000	3 920 000
	1	3 780 000	3 780 000
	1	3 773 000	3 773 000
	1	3 633 000	3 633 000
	2	3 605 000	7 210 000
	1	3 523 000	3 523 000
	1	3 493 000	3 493 000
	2	3 325 000	6 650 000
	2	3 213 000	6 426 000
	1	3 143 000	3 143 000
	5	3 010 000	15 050 000
	1	2 989 000	2 989 000
	3	2 940 000	8 820 000
	1	2 905 000	2 905 000
	3	2 870 000	8 610 000
	1	2 765 000	2 765 000
	1	2 730 000	2 730 000
	2	2 695 000	5 390 000
	1	2 677 500	2 677 500
	1	2 630 000	2 630 000
	2	2 590 000	5 180 000
	1	2 045 000	2 045 000
	1	1 680 000	1 680 000
	1	1 293 000	1 293 000
	1	625 000	625 000
	1	510 000	510 000
	1	193 000	193 000
Forventet m² nedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
L³ n 98208231286 har første avdrag 30.03.2034 med kr 635 357	1	11 018 000	6 758
	1	7 725 000	4 738
	1	7 560 000	4 637
	1	7 210 000	4 422
	2	7 000 000	4 293
	1	6 825 000	4 186
	2	6 650 000	4 079
	1	6 410 000	3 931
	1	6 335 000	3 885
	1	6 160 000	3 778
	1	6 006 000	3 684

Langsiktig gjeld

	1	5 873 000	3 602
	1	5 861 000	3 595
	1	5 775 000	3 542
	1	5 740 000	3 520
	1	5 733 000	3 516
	1	5 670 000	3 478
	1	5 530 000	3 392
	1	5 495 000	3 370
	1	5 460 000	3 349
	1	5 439 000	3 336
	1	5 433 000	3 332
	1	5 425 000	3 327
	1	5 390 000	3 306
	1	5 355 000	3 284
	1	5 250 000	3 220
	1	5 145 000	3 156
	1	5 005 000	3 070
	1	4 900 000	3 005
	1	4 676 000	2 868
	1	4 550 000	2 791
	1	4 410 000	2 705
	1	4 333 000	2 658
	2	4 270 000	2 619
	1	4 150 000	2 545
	1	4 060 000	2 490
	1	3 990 000	2 447
	1	3 927 000	2 409
	1	3 920 000	2 404
	1	3 780 000	2 318
	1	3 773 000	2 314
	1	3 633 000	2 228
	2	3 605 000	2 211
	1	3 523 000	2 161
	1	3 493 000	2 142
	2	3 325 000	2 039
	2	3 213 000	1 971
	1	3 143 000	1 928
	5	3 010 000	1 846
	1	2 989 000	1 833
	3	2 940 000	1 803
	1	2 905 000	1 782
	3	2 870 000	1 760
	1	2 765 000	1 696
	1	2 730 000	1 674
	2	2 695 000	1 653
	1	2 677 500	1 642
	1	2 630 000	1 613
	2	2 590 000	1 589
	1	2 045 000	1 254
	1	1 680 000	1 030
	1	1 293 000	793

Langsiktig gjeld

	1	625 000	383
	1	510 000	313
	1	193 000	118

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodelnsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og st³ r i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og ³ rlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat fjr IN.

Note 13 - Pantstillelser

	Bokfjrt verdi pr. 31.12.2024
Bokfjrt langsiktig gjeld	420 423 500
Innskuddskapital	180 181 500
Boligselskapets pantesikrede gjeld	600 605 000
Bokfjrt verdi av pantsatt eiendom	600 836 665

Borettslagets bokfjrte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets eiendom med kr. 180 181 500

Resultat og balanse med noter for Tøyentaket Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Tøyentaket Borettslag		
Styreleder	Kirsten Frigstad (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Jian Kong (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Nicolai Hofset (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Petter Munkerud (sign.)	26.03.2025



KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Tøyentaket Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tøyentaket Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SFHRQ-8JAZK-D402H-JWQCF-317DQ-W57BJ



Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 51.174.xxx.xxx

2025-04-23 12:42:58 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: SFHRQ-8JAZK-D402H-JWQCF-317DQ-W57BJ

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillistjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Tøyentaket Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Kirsten Frigstad

Styremedlem, Petter Munkerud

Styremedlem, Nicolai Hofset

Styremedlem, Jian Kong

Varamedlem, Arne Meyer Kleven

Varamedlem, Irene Myklebust

Styret i Tøyentaket Borettslag består av 2 kvinner og 4 menn.

Virksomhetens art

Tøyentaket Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Tøyentaket Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 929199758

Tøyentaket Borettslag består av 86 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Tøyentaket Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP6272404. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Tøyentaket Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Lekeplassene blir etter forskriftene jevnlig kontrollert
- Styret fører tilsyn med at oppganger holdes fri for oppbevaring og hensetting av gjenstander som er til hinder for rømningsveien

- Det blir jevnlig kontrollert at brennbart materiale ikke henses i garasjeanlegget.
- Bjørvika servicesenter har tett oppfølging av Borettslagets ulike serviceavtaler og vaktmester gjennomfører kontroll av ulike anlegg i bygget.

Årsmelding

Styret har mottatt og besvart flere tusen henvendelser fra blant annet beboere, samarbeidspartnere, utbygger, entreprenører og offentlige etater og instanser i løpet av året. Alle henvendelsene blir fulgt opp. De aller fleste sakene ordnes og oppklares relativt raskt, men mange saker har vært krevende og har tatt månedsvis å få avsluttet. Vi har hele tiden flere saker under behandling og oppfølging. I perioder er spesielt styreledervervet en heldagsjobb.

Styret har avholdt 20 styremøter i 2024. Med unntak av sommermånedene har vi gjennomført styremøter gjennomsnittlig hver 14.dag.

Dugnad og beboermøte ble gjennomført 4. mai

Digital generalforsamling ble gjennomført i perioden 16 til 20 mai

Vi gir videre en utfyllende informasjon om de viktigste sakene som har vært behandlet gjennom året.

Feil, mangler og reklamasjoner etter befaringer i fellesområdene.

Det er kun inneområdene hvor befaringer er gjennomført, dvs, garasjeanlegg, oppganger og bodområder. (Uteområdene tas inneværende år). Vi har hatt med oss representanter fra Opak på befaringene for å sikre profesjonell kompetanse. I tillegg har flere beboere bidratt ved å melde inn feil og mangler de har observert. Befaringene avdekket stort sett reklamasjoner knyttet til elektriske anlegg og rørsystemer. Styret bruker mye tid og krefter på å sikre at feil og mangler blir rettet opp. Fremdeles er vi ikke i mål, men vi er trygge på at vi har kontroll og nødvendig oversikt over reklamasjonene i fellesområdene.

Oppsummeringsvis kan vi si at vi etter hvert har oppnådd en grei og respektfull dialog med JIBygg. Ting tar tid, men vi kommer frem til tilfredsstillende løsninger på de ulike sakene.

Økonomi

Da styret overtok ansvaret for borettslaget fra utbygger, så fulgte det med en god del avtaler med ulike leverandører. Det var også lagt opp til større utbetalinger første kvartal før vi hadde hatt mulighet til å opparbeide oss noe særlig egenkapital. Budsjetterte inntekter (innbetalte felleskostnader) var også satt med utgangspunkt i prisnivået som var den gang leilighetene ble lagt ut for salg og var ikke inflasjonsjustert. Dette medførte store likviditetsutfordringer og resulterte i at vi så oss nødt til å øke husleien etter sommeren i fjor.

Noen konkrete eksempler vi har gjort for å bedre de økonomiske utsiktene er å kvitte oss med unødvendige utgiftsposter som leiebilavtalen med Otto, reforhandle avtalen med Movel (leverandør av ladetjenester til elbiler)som var satt opp på en ugunstig måte, og bytte av strømleverandør. Vi har også solgt to parkeringsplasser som har bidratt til innskudd av egenkapital.

Styret er opptatt av å opprettholder god kvaliteten i avtaler og serviceavtaler som inngås, for å sørge for et godt vedlikehold av bygningsmassen.

Oppsummeringsvis kan vi si at vi ved reduksjon av kostnader, salg av Parkeringsplassene og husleieøkning, har oppnådd en god og stabil økonomi i borettslaget. Vi har ikke budsjettert med ytterligere husleieøkning i 2025.

Vannlekkasjer

Dessverre har vi opplevd flere vannlekkasjer gjennom året. En skyldes lekkasje fra taket i A-bygget, denne er utbedret, men det er oppdaget en ny lekkasje fra taket i samme bygg ved inngangen til dette året. Styret følger arbeidet med disse lekkasjene tett. Vi fikk også

en lekkasje grunnet manglende varmekabler i ytre nedløpsrør. Her har styret hatt mye oppfølging i forbindelse med skadevurdering i bodområdet. Koblingen mot kommunalt rør i Ensjøveien gikk tett og vi fikk lekkasje i et av næringslokalene. Her hadde styret mye arbeid for å få rett entreprenør til å ta ansvaret for feilen.

Oppsummeringsvis kan vi si at styret bruker mye tid på å kreve at ulike skader som oppstår behandles som reklamasjoner og ikke meldes til borettslagets forsikringsselskap. Flere entreprenører ønsker at vi først melder skaden til vårt forsikringsselskap for så å avvente at vårt forsikringsselskap søker regress, noe som har usikkert utfall.

Utleiesaker

Flere leiligheter i borettslaget fikk tillatelse til utleie av selger/utbygger før nåværende styret overtok ansvaret i desember 2023. Disse leieavtalene avsluttes etter tre år, dvs. oktober/november 2026.

Styret har behandlet flere søknader om utleie og gitt tillatelse dersom skriftlig søknad dokumenterte tillatelse til bruksoverlatelse etter borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Styret har også avslått søknader og i tillegg avdekket utleie i strid med lov og vedtekter. Styret har måttet bruke advokat i to saker. Advokatutgifter blir dekket av vårt forsikringsselskap.

Støyskjerming

Vår nærmeste nabo på andre siden av Gjøvikbanen er Tøyen trafostasjon. Styret har fått henvendelse fra flere av våre naboeer som er opptatt av at det skal gjøres støyreducerende tiltak for å minimere støyen mot balkongsiden på A-blokken. Det er også flere som er opptatt av å få eksisterende støygjerde til å dekke hele veien mot Gjøvikbanen for å minimere støy fra passerende tog og for å ha en klatresikker skjerm mot togbanen. Styret har henvendt seg skriftlig og muntlig til utbygger, BaneNor, Elvia og Plan og Bygningsetaten, men foreløpig uten hell. Vi har også sendt inn klage på utbyggers ferdigstillelsesattest i forbindelse med dette. Siste henvendelse har nå gått til både Bydel Gamle Oslo, Bydel Grünerløkka, bydelsutvalg og Helseetaten, Oslo Kommune. Dette er en sak vi jobber videre med inneværende år.

Innbrudd og hærverk

Borettslaget var sterkt plaget av innbrudd og hærverk det første vinterhalvåret. I samtale med politiet og Lås- og sikring (vår lås leverandør og de vi har serviceavtale med), ble vi overbevist om at det beste forebyggende tiltaket var å sikre inngangspartier og låser best mulig. Det er satt "vandalsikre" stållukk på de fleste låsene som var blitt ødelagt gjentatte ganger. Flere tiltak kan selvsagt vurderes, men mange av tiltakene er veldig kostbare for borettslaget. Denne høsten og vinteren har vi ikke opplevd omfattende hærverk og innbrudd og har derfor ikke vurdert ytterligere tiltak. Imidlertid har flere beboere opplevd å møte uvedkommende i garasjeanlegget. Styret oppfordrer alle beboere til å følge ekstra godt med når de kjører ut og inn av garasjeanlegget.

Næringslokalene

Styret får mange spørsmål om når næringslokalene skal tas i bruk. Det vi vet er at en tannlege/spesialist i kjeveortopedi skal begynne å innrede lokalene denne våren. Det andre lokalet er lagt ut for salg og vi vet pr. i dag ikke hvem som skal overta dette lokalet.

Sameiet

Høsten 2024 ble Tøyentaket sameie etablert. Sameiet utgjør fire seksjoner: Sameiet, Borettslaget, garasjeanlegget og næringslokalene. Leder for sameiet er Audun Furuseth Jensen, Styremedlemmer er Kirsten Frigstad og Jian Kong fra borettslaget. En representant fra næringslokalene skal også velges når disse er etablert. Borettslaget utgjør den største andelen i sameiet.

NRK-bygget

Styret følger med på utbyggingsplanene til NRK bygget. Vi ønsker NRK velkommen som nabo, men vil sikre at borettslaget får god informasjon om planarbeidet og ikke minst når vi kan forvente at rivnings- og byggearbeidet setter i gang. Vi må være forberedt på en del støy når dette arbeidet settes i gang.

Styret har levert inn høringsuttalelse til Plan og bygg. Høringsuttalelsen vedlegges denne årsmeldingen.

Gartnergruppe

Borettslaget har relativt store uteområder, inkludert takterrassene, som trenger tett oppfølging og vedlikehold, spesielt i sommerhalvåret. Mange beboere meldte seg til deltakelse i en egen gartnergruppe. Denne gruppa har allerede gjennomført flere dugnader, har ryddet og luket og plantet frukttrær og busker. Borettslaget er helt avhengig av denne gartnergruppa og er veldig glad for den jobben de allerede har utført. Er det flere beboere som ønsker å delta er det bare å melde fra til styret!

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Si din mening

Innsendt tidspunkt:	29.01.2025 kl.09:46
Mottaker:	Plan og bygningsetaten
Referansenummer:	PBE-D319-CATH
Innsendt av:	Kirsten Gunhild Frigstad
E-postadresse:	*****@mittusbl.no
Mobilnummer:	*****1794

Saksnr: 202202903

Uttalelse - Ensjøveien 3-15 med flere

Uttalelse	Undertegnede er styreleder i Tøyentaket Borettslag Vi har følgende kommentarer til planforslaget: - Høyden på bygget. Vi beklager at dette nye planforslaget viser et bygg på 7 etg. som vil forringe utsikten til våre beboere i Ensjøveien C og D - Trafikksituasjonen. Sykkel- og gangstien som vender ut i Ensjøveien fra Tiedemanns jordet har en meget trafikkfarlig utforming, spesielt for myke trafikanter. Gangstien har ingen fartssperrer ut mot Ensjøveien og utkjøringen fra garasjeanlegget i Tøyentaket Borettslag er rett ved utkjøringen fra gangstien. Gjøvikbanen går i en bro over Ensjøveien. Broundergangen i sørvestlig retning, der hvor bilveien svinger opp mot Kampen/Kampen park, er det en fotgjengerovergang. Denne fotgjengerovergangen er delvis skjult av broelementer og er spesielt farlig å krysse for gående og syklende, ikke minst små barn. Denne trafikksituasjonen er viktig å ta med i planarbeidet da det kan forventes stor økning av myke trafikanter i området. - Hensyntaken i byggeperioden. Vi ber om at borettslaget holdes løpende orientert om framdriften i byggeperioden. Spesielt støyende arbeider ber vi om varsles i god tid. Det å være forberedt på støy demper ubehaget.
-----------	---

Innsender

Hvem er det som uttaler seg?	Organisasjon/firma som er registrert i Enhetsregisteret
Organisasjon som er registrert i Enhetsregisteret	
Organisasjonsnr.	929199758
Firmanavn	Tøyentaket Borettslag

TIL:

Folkehelsekontakter Bydel Gamle Oslo og Bydel Grünerløkka

Bymiljøetaten Oslo Kommune

Bydelsutvalg Gamle Oslo

Bydelsutvalg Grünerløkka

VARSLING OM ALVORLIG FORRINGELSE AV BOMILJØ

Tøyentaket borettslag sender med dette varslings om alvorlig forringelse av bomiljø grunnet transformatorstasjon i sitt nærmiljø.

Bakgrunns historikk

Transformatorstasjonen på Ensjo ble bygget på 70-tallet. Da var Ensjo et industriområde og nærmeste nabo til denne transformatoren var Gjøvikbanen og en bilforretning. Fra å være en bydel dominert av bilforhandlere er Ensjo i dag et knutepunkt med nærmere 7000 boliger.

I dag stilles det store miljømessige krav til transformatorstasjoner som bygges i by- og boligmiljø. Elvia, som er eier og drifter av transformatoren, har opplyst at stasjonen skal fornyes om 15 til 20 år. Et slikt tidsperspektiv er uten interesse for beboere i Tøyentaket borettslag.

Tøyentaket borettslag ble etablert høsten 2023 og er i dag nærmeste nabo til transformatoren. Det ble foretatt støymålinger av støyen fra trafoen i oktober 2023. Støymålingsrapporten ligger vedlagt. Man ser av rapporten at støyen på måletidspunktet stort sett ligger innenfor tillatte grenseverdier. Her kan man i første omgang stille spørsmål ved om støymålingen skulle vært utført til ulike tidspunkt av dagen, og til ulike tidspunkt i løpet av et år. Blant annet viser det seg at ved høy bruk av strøm, typisk ettermiddag (matlaging) og vinterstid (oppvarming) er støyen fra trafoen langt mer merkbar.

Aktuell situasjon

Borettslaget har i dag vært i drift i godt og vel ett år. Styret har mottatt klager fra flere beboere om blant annet søvnløshet og mistriivsel. Dette er beboere i Ensjoen 4 F og G, med soverom og terrasse vendt mot trafoen. De kan ikke ha vinduet på soverommene oppe på natten, og de kan heller ikke benytte seg av sine terrasser. Trafoen gir fra seg en konstant during, denne duringens støynivå er, som nevnt, av noe varierende grad, men det at den er konstant øker selvsagt det sterke ubehaget ved lyden. Selv om noen beboere har mulighet for å selge sine leiligheter løser ikke dette situasjonen for eventuelle nye beboere. Bomiljøet er forurenset av støy utover det man skal eller kan forvente i en by.

Begrunnet krav til tiltak

Transformatorstasjoner som bygges og planlegges bygget i dag har krav om design og utforming som ikke medfører støyforurensning av omliggende miljø. At dette er et krav forteller oss at miljø- og helsemyndigheter har funnet denne forurensningen som skadelig. Det bør derfor være mulig og riktig å stille samme krav til «gamle» transformatorer. I dette

tilfellet er det vanskelig for oss å forstå hvorfor ikke Elvia pålegges å sette opp en form for støyskjerm foran transformatorene som vender mot borettslaget.

Vi ber myndigheter med ansvar for folkehelsen i Oslo Kommune, Bydel Grünerløkka og Bydel Gamle Oslo, fremme dette kravet til Elvia. Vi ber også folkevalgte i de aktuelle bydelene følge opp dette kravet fra Tøyentaket borettslag.

Oslo 28.januar 2025

For styret i Tøyentaket borettslag

Kirsten Frigstad

Styreleder

Kopi: Elvia

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 12.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Tøyentaket Borettslag torsdag 05.12.2024 kl. 10:00 - mandag 09.12.2024 kl.15.00 - Digitalt møte i Bonabo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder foreslås Boligbyggelaget Usbl v/Cathrine Vogt Bugge

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Cathrine Vogt Bugge

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær foreslås Boligbyggelaget Usbl

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Som protokollvitne foreslås Kirsten Frigstad

Vedtak:

Valgt ble: Kirsten Frigstad

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 42
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 42

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Salg av to parkeringsplasser

Tøyentaket Borettslag eier to parkeringsplasser i garasjekjelleren og styret ønsker nå at disse plassene skal selges til andelseiere i borettslaget og seksjonseiere i sameiet. Plassene ble tidligere brukt til bildelingstjenesten Otto og på ordinær generalforsamling våren 2024 ble det gjort vedtak om oppsigelse av denne avtalen.

I henhold til borettslagets vedtekter krever salg av fast eiendom 2/3 flertallsvedtak fra generalforsamlingen.

Styret ønsker å selge plassene for å bedre borettslagets økonomi.

Styret har sendt ut informasjon om utsalgspris og budrunde. Dersom 2/3 av generalforsamlingen vedtar salg av parkeringsplassene vil styret iverksette budrunde med de andelseiere som er interessert.

Dersom salg av parkeringsplassene utløser skatt av gevinsten opplyses det om følgende:

Alle som har eid sin leilighet i mindre enn et år når salget finner sted har ikke fritak for skatt.

Alle som har eid sin leilighet mer enn et år og melder om de ikke har brukt eiendommen som egen bolig i minst et år siden overtakelse, vil utløse skatt. Hvis ikke vil det antas at de har fritak.

Eksempelvis på regnestykket som følgende ved et salg på kr 600 000,-:

600 000 (utgangsverdi) - 500 000 (inngangsverdi) = 100 000 (gevinst)

100 000 / 86 leiligheter = kr 1162 per leilighet

22% av kr 1162 = kr 256

Hver eierandel som ikke har skattefritak utløse kr 256 i skatt på kr 100 000 i gevinst.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok enstemmig salg av to parkeringsplasser i Tøyentaket Borettslag.

3. Vedtektsendring

Som en følge av at parkeringsplassene blir solgt må det gjøre endringer i borettslagets vedtekter.

Følgende bestemmelser i vedtektene foreslås endret:

1-3 Borettslagets eiendom, parkeringsplasser, boder og takhager

Borettslaget har enerett til to parkeringsplasser i parkeringskjelleren. Disse parkeringsplassene inngår i en bilpoolordning. Den ene plassen er del av seksjon 4, mens borettslaget har tinglyst rett til den andre plassen. 27 av parkeringsplassene i seksjon 4 har bestemte andelseiere enerett til, og 3 andelseiere har rett til MC-plasser i parkeringskjelleren.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

(3) Fordelingen mellom eierne av andelene skal skje ut fra brøk som bygger på BRA areal av boligene likevel slik at fordelingen skal skje ved at 30 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver andel, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver andel etter brøk. Tv- og bredbånd samt kostnader med bildelingstjenester (unntatt den enkeltes bruk av bildelingstjenesten) fordeles likt på alle andeler. Det betales inn å konto beløp etter areal til varmt tappevann og oppvarming som skal avregnes etter forbruk. Eierne som disponerer parkeringsplass til bil eller MCPlass skal betale for plassen slik det fremkommer av vedtektene i Tøyentaket sameie. Styret kan fastsette årlig beløp for å dekke kostnadene. Det betales ikke for enerett til takhage eller bod.

Til følgende ordlyd i vedtektene:

1-3 Borettslagets eiendom, parkeringsplasser, boder og takhager

29 av parkeringsplassene i seksjon 4 har bestemte andelseiere enerett til, og 4 andelseiere har rett til MC-plasser i parkeringskjelleren.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

(3) Fordelingen mellom eierne av andelene skal skje ut fra brøk som bygger på BRA areal av boligene likevel slik at fordelingen skal skje ved at 30 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver andel, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver andel etter brøk. Tv- og bredbånd fordeles likt på alle andeler. Det betales inn å konto beløp etter areal til varmt tappevann og oppvarming som skal avregnes etter forbruk. Eierne som disponerer parkeringsplass til bil eller MCplass skal betale for plassen slik det fremkommer av vedtektene i Tøyentaket sameie. Styret kan fastsette årlig beløp for å dekke kostnadene. Det betales ikke for enerett til takhage eller bod.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok enstemmig vedtektsendringene i sin helhet.

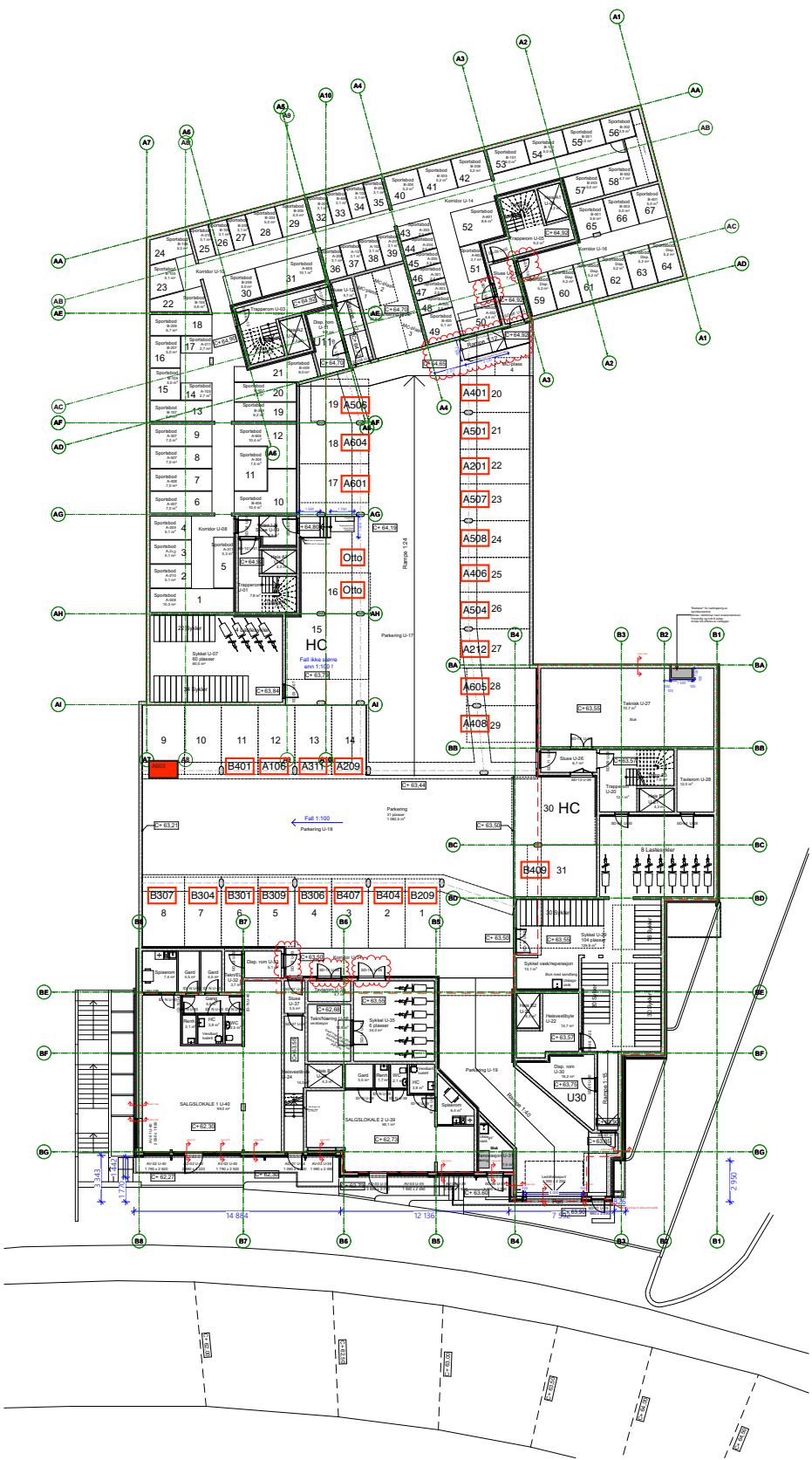
Protokoll ekstraordinært møte for Tøyentaket Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Cathrine Vogt Bugge (sign.)	09.12.2024
Protokollvitne	Kirsten Frigstad (sign.)	09.12.2024

Vedlegg 1

Adresse	Oppgang	H-nr.	Andel	Leilighetsnr.	Bod	Bil	Takhage	MC
Ensjøveien 4H	A1	EV4H H0101	1	A-101	37			
Ensjøveien 4H	A1	EV4H H0102	2	A-102	38			
Ensjøveien 4G	A2	EV4G H0102	3	A-103	68			
Ensjøveien 4G	A2	EV4G H0101	4	A-104	69			
Ensjøveien 4F	A3	EV4F H0102	5	A-105	14			
Ensjøveien 4F	A3	EV4F H0101	6	A-106	75	12 (Plass 15 midlertidig)		
Ensjøveien 4H	A1	EV4H H0204	7	A-201	39	22		
Ensjøveien 4H	A1	EV4H H0203	8	A-202	86			
Ensjøveien 4H	A1	EV4H H0202	9	A-203	43			
Ensjøveien 4H	A1	EV4H H0205	10	A-204	44			
Ensjøveien 4H	A1	EV4H H0201	11	A-205	45			
Ensjøveien 4G	A2	EV4G H0204	12	A-206	70			
Ensjøveien 4G	A2	EV4G H0203	13	A-207	71			
Ensjøveien 4G	A2	EV4G H0202	14	A-208	36			
Ensjøveien 4G	A2	EV4G H0201	15	A-209	72	14 (Plass 31 midlertidig)		
Ensjøveien 4F	A3	EV4F H0203	16	A-210	2			
Ensjøveien 4F	A3	EV4F H0202	17	A-211	17			
Ensjøveien 4F	A3	EV4F H0201	18	A-212	3	27		
Ensjøveien 4H	A1	EV4H H0304	19	A-301	46			
Ensjøveien 4H	A1	EV4H H0303	20	A-302	87			
Ensjøveien 4H	A1	EV4H H0302	21	A-303	47		A4	
Ensjøveien 4H	A1	EV4H H0305	22	A-304	11			
Ensjøveien 4H	A1	EV4H H0301	23	A-305	48			
Ensjøveien 4G	A2	EV4G H0303	24	A-306	73		B4	
Ensjøveien 4G	A2	EV4G H0302	25	A-307	9			
Ensjøveien 4G	A2	EV4G H0301	26	A-308	76			
Ensjøveien 4F	A3	EV4F H0303	27	A-309	4			
Ensjøveien 4F	A3	EV4F H0302	28	A-310	25			
Ensjøveien 4F	A3	EV4F H0301	29	A-311	5	13 (Plass 30 midlertidig)		
Ensjøveien 4H	A1	EV4H H0402	30	A-401	88	20		
Ensjøveien 4H	A1	EV4H H0403	31	A-402	50			
Ensjøveien 4H	A1	EV4H H0401	32	A-403	89			
Ensjøveien 4G	A2	EV4G H0403	33	A-404	79			
Ensjøveien 4G	A2	EV4G H0402	34	A-405	81			
Ensjøveien 4G	A2	EV4G H0401	35	A-406	82	25		
Ensjøveien 4F	A3	EV4F H0402	36	A-407	6			
Ensjøveien 4F	A3	EV4F H0401	37	A-408	7	29		
Ensjøveien 4H	A1	EV4H H0502	38	A-501	90	21	A2	
Ensjøveien 4H	A1	EV4H H0503	39	A-502	77		A1	
Ensjøveien 4H	A1	EV4H H0501	40	A-503	91			
Ensjøveien 4G	A2	EV4G H0503	41	A-504	83	26		
Ensjøveien 4G	A2	EV4G H0502	42	A-505	84			
Ensjøveien 4G	A2	EV4G H0501	43	A-506	80	19		
Ensjøveien 4F	A3	EV4F H0502	44	A-507	8	23		
Ensjøveien 4F	A3	EV4F H0501	45	A-508	1	24	A3	
Ensjøveien 4H	A1	EV4H H0602	46	A-601	52 og 64	17		
Ensjøveien 4H	A1	EV4H H0603	47	A-602	51			
Ensjøveien 4H	A1	EV4H H0601	48	A-603	63 og 92	9		
Ensjøveien 4G	A2	EV4G H0602	49	A-604	12	18		
Ensjøveien 4G	A2	EV4G H0601	50	A-605	31	28		4
Ensjøveien 4C	B3	EV4C H0101	51	B-101	53			
Ensjøveien 4C	B3	EV4C H0103	52	B-102	34			
Ensjøveien 4C	B3	EV4C H0102	53	B-103	54			
Ensjøveien 4D	B2	EV4D H0101	54	B-104	22		B8	
Ensjøveien 4D	B2	EV4D H0102	55	B-105	23			
Ensjøveien 4D	B2	EV4D H0103	56	B-106	24			
Ensjøveien 4E	B1	EV4E H0101	57	B-107	13		B2	2
Ensjøveien 4E	B1	EV4E H0103	58	B-108	26			
Ensjøveien 4E	B1	EV4E H0102	59	B-109	15 og 59			
Ensjøveien 4C	B3	EV4C H0201	60	B-201	55			
Ensjøveien 4C	B3	EV4C H0203	61	B-202	35			
Ensjøveien 4C	B3	EV4C H0202	62	B-203	57			
Ensjøveien 4D	B2	EV4D H0201	63	B-204	28			
Ensjøveien 4D	B2	EV4D H0202	64	B-205	29			
Ensjøveien 4D	B2	EV4D H0203	65	B-206	30			
Ensjøveien 4E	B1	EV4E H0201	66	B-207	16			
Ensjøveien 4E	B1	EV4E H0203	67	B-208	27			
Ensjøveien 4E	B1	EV4E H0202	68	B-209	18	1		
Ensjøveien 4C	B3	EV4C H0301	69	B-301	65	6		
Ensjøveien 4C	B3	EV4C H0303	70	B-302	56			
Ensjøveien 4C	B3	EV4C H0302	71	B-303	66			
Ensjøveien 4D	B2	EV4D H0301	72	B-304	40	7	B7	1
Ensjøveien 4D	B2	EV4D H0302	73	B-305	41			
Ensjøveien 4D	B2	EV4D H0303	74	B-306	42	4		
Ensjøveien 4E	B1	EV4E H0301	75	B-307	74	8	B1	
Ensjøveien 4E	B1	EV4E H0303	76	B-308	32		B3	
Ensjøveien 4E	B1	EV4E H0302	77	B-309	19	5		
Ensjøveien 4C	B3	EV4C H0401	78	B-401	67	11	B6	
Ensjøveien 4C	B3	EV4C H0403	79	B-402	58			
Ensjøveien 4C	B3	EV4C H0402	80	B-403	78			
Ensjøveien 4D	B2	EV4D H0401	81	B-404	10	2		
Ensjøveien 4D	B2	EV4D H0402	82	B-405	49			
Ensjøveien 4D	B2	EV4D H0403	83	B-406	85			
Ensjøveien 4E	B1	EV4E H0401	84	B-407	20	3		
Ensjøveien 4E	B1	EV4E H0403	85	B-408	33			
Ensjøveien 4E	B1	EV4E H0402	86	B-409	21	31		
			Tøyentaket BRL Disponeres som bilutleie.			16 og 32		
			Ensjøveien 4 AS/Neptune Properties AS	60, 61, 62, U 11 og U-30	10, 15, 30	B5, B9, B10	3	



Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret i Tøyentaket sameie pålegger en annen andelseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom andelseier med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i borettslaget/sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede, se mer i vedtektene til Tøyentaket sameie.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) For andelseier som det gjelder skal utvendige lamper på balkong og private takhager til den enkelte bolig, oppsetting og fargevalg av markiser, fastmonterte parasoller eller andre varige endringer av utvendige farger etc., samt bygningsmessige arbeider godkjennes av styret i borettslaget og i eierseksjonssameiet, se også vedtektene til eierseksjonssameiet. Slike tiltak skal skje etter en samlet plan for bygningen som også må vedtas av årsmøte i eierseksjonssameiet.

(6) Andelseier som disponerer takhage er kjent med at takhagene fungerer som tak, og har en membran som ikke må skades. Andelseier har ikke adgang til å gjøre tiltak som har betydning for membranen. Eksempelvis må det ikke plantes vekster mv. som kan føre til at takmembranen tar skade. Andelseier har heller ikke adgang til å føre opp konstruksjoner ol. uten etter samtykke fra styret.

(7) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt og bruk av takhage

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til som takhage, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger, takhage o.l.

(4) Takhagene fungerer som tak, og har en membran som ikke må skades. Andelseier som disponerer takhage må dermed utvise forsiktighet ved bruk av takhagen.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

(3) Fordelingen mellom eierne av andelene skal skje ut fra brøk som bygger på BRA areal av boligene likevel slik at fordelingen skal skje ved at 30 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver andel, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver andel etter brøk. Tv- og bredbånd fordeles likt på alle andeler. Det betales inn å konto beløp etter areal til varmt tappevann og oppvarming som skal avregnes etter forbruk. Eierne som disponerer parkeringsplass til bil eller MC-plass skal betale for plassen slik det fremkommer av vedtektene i Tøyentaket sameie. Styret kan fastsette årlig beløp for å dekke kostnadene. Det betales ikke for enerett til takhage eller bod.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og inntil tre styremedlemmer og inntil to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Styret representerer og stemmer for samleseksjon bolig tilhørende borettslaget i årsmøte til eierseksjonssameiet.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

- 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
- 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
- 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av eventuell årsmelding fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor

- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrедende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Tøyentaket Borettslag - Digital generalforsamling i Bonabo i perioden 15.05.25-19.05.25.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Cathrine Vogt Bugge

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Cathrine Vogt Bugge

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Jian Kong

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 40

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 40

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 150 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Informasjonsflyt

Innsendt sak fra andelseier, Bjørn Christiansen

Det er en stor fordel at beboere i borettslaget har tilgang til den samme informasjonen, og at den informasjonen er så korrekt og fullstendig som mulig.

I dag sender styret ut en oversikt over de saker som er til behandling på et styremøte. Det er mulig å ta kontakt med styreleder for å få mer informasjon om saken, styreleder er god til å gi den informasjonen som etterspørres.

Det finnes også en Facebookside hvor beboerne kan orientere hverandre eller spørre om noe.

For å komme et steg videre foreslås det tiltak for å systematisere informasjonen og bidra til at alle får den samme informasjonen uten å spørre.

Styret må sende ut saksliste før styremøtene. Der må det komme fram hva saken egentlig dreier seg om og hva det er styret skal ta stilling til.

Etter styremøte må styret sende ut protokoll fra møtet, hvor det fremkommer hvem som har deltatt på møtet og hva vedtaket ble. Altså må vedtaket være konkret og informativt om saken, Vedtaket skal altså inneholde hva styret mente om den saken og ikke bare at styret har behandlet den. Personvernet skal selvfølgelig ivaretas.

Blir det votert i en sak skal resultatet i protokollen

Styret får sine fullmakter fra generalforsamlingen. I nye saker som mottas mellom generalforsamlingene er det ønskelig at beboerne kan komme med innspill før styret fatter sin beslutning. Høringen om NRK er et godt eksempel.

Det skjer mye i et borettslag når det gjelder inn og utflytting, ting som ikke fungerer, forhold som alle beboerne bør være kjent med, planer for området, dugnader og så videre.

Noe av dette blir i dag orientert om på mail eller i Bonabo, og det er alltid mulig å spørre styreleder om alt mulig. Men det betyr også at noe kan gå en hus forbi hvis en ikke deltar i de uformelle kanalene. Derfor er forslaget at styret bør utarbeide et opplegg som på en bedre måte kan orientere om liv og levnet i borettslaget og i en form som når alle.

Vedtak:

Generalforsamlingen stemte ned forslagene om informasjonsflyt

Blank: 5

For: 5

Mot: 30

5.2 Foreslått endring i husordensreglene angående omfattende støyende aktiviteter (banking og boring)

Innsendt sak fra andelseier, Konstantin Seufert

Vi er litt plaget av at ulike naboer driver med oppussing på kvelden. Det er veldig vanskelig å finne ut hvem som står bak, siden betongveggen transporterer lyden og fordeler den jevnt. Legging av barn blir umulig når naboene borer i betongveggen. Det har nå gått en time, og vedkommende har fortsatt ikke gitt seg.

Derfor ønsker vi å foreslå en endring i husordensreglene, slik at banking og boring ikke er tillatt etter kl. 18:00. I dag står det at dette er tillatt frem til kl. 21:00, noe vi opplever som altfor sent. Det står også at det skal være ro mellom kl. 23:00 og 07:00, noe vi mener er unødvendig liberalt sammenlignet med andre steder.

Henviser til diskusjon på facebook angående støy fra boring.

Vedtak:

Generalforsamlingen stemte ned forslaget om endring i husordensreglene om omfattende støyende aktiviteter.

Blank: 4

For: 13

Mot: 23

5.3 Vaskeintervallet for garasjen bør økes (1/2 år)

Innsendt sak fra andelseier, Konstantin Seufert

Vi mener at garasjen vaskes for sjelden. Sammenlignet med andre garasjer virker vår garasje svært skitten. Vi ber om en vurdering av om vaskeintervallet kan økes.

Vedtak:

Generalforsamlingen stemte ned forslaget om vaskeintervallet av garasjen kan økes.

Blank: 7

For: 7

Mot: 26

5.4 Gjesteparkering i gårdsrom

Innsendt sak fra andelseier, Helene Walstad

Det hadde vært veldig fint med to-tre gjesteparkeringer i gårdsrommet. Det står allerede en del biler her innimellom, og så lenge det tilrettelegges for plass til utrykningskjøretøy, bør det være fullt mulig.

Vedtak:

Generalforsamlingen stemte ned forslaget om tilrettelegging for gjesteparkering i gårdsrom.

Blank: 2

For: 3

Mot: 35

6. Valg

6.1 Valg av leder

Nåværende styreleder Kirsten Frigstad stiller til gjenvalg

Vedtak:

Valgt ble: Kirsten Frigstad for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Nåværende styremedlemmer Jian Kong og Petter Munkerud stiller til gjenvalg

Vedtak:

Valgt ble: Jian Kong for 2 år.

Valgt ble: Petter Munkerud for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Hege Fure og Berit Eide stiller som varamedlemmer

Vedtak:

Valgt ble: Hege Fure for 1 år.

Valgt ble: Berit Eide for 1 år.

Protokoll for Tøyentaket Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Cathrine Vogt Bugge (sign.)	21.05.2025
Protokollvitne	Jian Kong (sign.)	21.05.2025

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



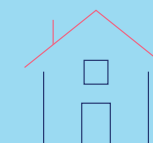
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 12 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til Emera (kr 5 149 for Borettslagseiendom, kr 7 071 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 623 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiorordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiorordningen. Det er ingen tilsvarende garantiorordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

borettslagseiendom, kr 1000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo — Der lokal kjennskap møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Emir Resulbegovic
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no
+47 473 97 811

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Emir Resulbegovic
emir.resulbegovic@emera.no
473 97 811



Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING